

Département de l'Ain

Commune de
FRANS



5

Règlement



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE
Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr

P.L.U

Modification n°1

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approbation le
le 27 Juin 2008

REVISIONS ET MODIFICATIONS

- 1 **MODIFICATION N°1** du PLAN LOCAL D'URBANISME réalisée par le Bureau d'Etudes REALITES et approuvée le 21 Février 2014
Vu pour être annexée à la délibération du Conseil Municipal en date du 21 Février 2014
- 2
- 3
- 4

SOMMAIRE

	Pages
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	
Dispositions générales	1 à 5
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Règlement des zones Ua, Ub et Uc	7 à 14
Règlement de la zone Ux	15 à 20
 TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
Règlement de la zone 1AU	22 à 28
Règlement de la zone 2AU	29 à 30
 TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
Règlement des zones A et An	32 à 37
 TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	
Règlement des zones N, Nh et Nl	39 à 43
 TITRE VI - DISPOSITIONS ANNEXES	
Ce titre contient des informations qui ne sont pas opposables mais qui sont données à titre indicatif dans un souci de pédagogie.	
ANNEXE 1 : DEFINITIONS	45 à 49
ANNEXE 2 : ARTICLES LEGISLATIFS S'APPLIQUANT DE FACON INDEPENDANTE (liste non exhaustive)	50 à 51

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

Article DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **FRANS**.

Article DG 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS

Le règlement fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

a) Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants du Code de l'Urbanisme

- . R.111.2 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- . R.111.4 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- . R.111.15 Délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.
- . R.111.21 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- . L.332.6 et suivants Participations des constructeurs et des lotisseurs aux équipements nécessaires et subordonnés à l'implantation de constructions.

Restent également applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L.111.7 et suivants qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

1. Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :
 - soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités (article L.111.10).
 - soit la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département (article L.111.10).

- soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision du Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L.123.6).
- 2. A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L.111.9).
- 3. Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L.313.2).
 - . Les servitudes d'utilité publique selon l'article L.126-1.
 - . Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements, en application des articles L.315.1 et suivants et R.315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

b) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le Code de Santé Publique
- le Code Civil
- le Code de la Construction et de l'Habitation
- le Code de la Voirie Routière
- le Code des Communes
- le Code Forestier
- le Règlement Sanitaire Départemental
- le Code Minier
- le Code Rural
- le Code de l'Environnement
- les autres législations et réglementations en vigueur

Article DG 3 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Article DG 4 - PERMIS DE DEMOLIR

En application des articles L.421-3 et R.421-28e du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones Ua et Ub du centre bourg de FRANS, au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.

Article DG 5 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, et en zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les présentes dispositions :

- les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines : U (Ua, Ub, Uc) et Ux**
(articles L.123.1 - L.123.2 - R. 123-4 - R.123.5)

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R.123-5)

- les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser : 1AU et 2AU**
(articles L.123.1 – R.123.4 – R.123.6).

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

- les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles : A et An**
(articles L.123.1 – R.123.4 - R.123.7)

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

- les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières : N, Nh, et NI**
(articles L.123.1 - L.123.4 - R.123.4 - R.123.8)

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

Article DG 6 - NON APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1

Cet article R.123-10-1 du code de l'urbanisme stipule que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le règlement de la commune de Frans s'y oppose, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble d'une opération.

Ex : les reculs par rapport aux voies ou aux limites séparatives s'appliquent pour chaque construction et non pas uniquement pour la limite de l'opération.

TITRE II
Dispositions applicables
aux
ZONES URBAINES

RÈGLEMENT DE LA ZONE U

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone de type urbain qui a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes. Elle remplit ainsi une pluralité de fonctions.

Trois sous-secteurs sont définis en fonction de la morphologie, de la densité et de l'éloignement par rapport au centre bourg :

- *la zone Ua autour de la place centrale et de l'école, dans laquelle une densité et une hauteur importantes sont possibles.*
- *la zone Ub regroupant le centre bourg de FRANS, autorisant également une forte densité.*
- *la zone Uc pour le reste de la zone urbaine, dans laquelle la densité et la hauteur sont moins élevées.*

Trois secteurs sont concernés par la servitude de logements et un par une orientation d'aménagement.

La servitude liée au risque d'inondation s'applique dans cette zone ainsi que la servitude de protection des monuments historiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les bâtiments agricoles et forestiers
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules
- les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs
- les installations classées soumises à autorisation
- les activités industrielles
- les entrepôts d'une emprise au sol supérieure à 50 m²
- sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions et installations, sauf celles mentionnées à l'article 2.

Article U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements admis dans la zone.
- les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m², les installations et travaux divers autorisés, ne sont admis que dans la mesure où, par leur nature, ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisés que les aires de stationnement à condition de rester végétalisées, les aires de jeux et de sports et les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article U 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les accès routiers à la voirie publique desservant une habitation ou une activité doivent avoir au moins 4 mètres de largeur, excepté si l'accès se réalise depuis un porche.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

Les portails d'entrée doivent être situés à minimum 5 mètres de l'alignement de la voie et avoir une pente maximum de 5 % par rapport à la voirie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 8 mètres de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Article U 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- ASSAINISSEMENT

*** Eaux usées**

Il est obligatoire de se référer à l'étude de zonage d'assainissement qui définit les secteurs prévus en assainissement collectif et ceux prévus en assainissement autonome.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement d'eaux usées, le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'assainissement non collectif, les constructions comporteront un système d'assainissement conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). L'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou

la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement non collectif efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

*** Eaux pluviales**

Pour toute extension ou création nouvelle d'un bâtiment d'une superficie supérieure à 100 m² d'emprise au sol, il est systématiquement imposé un dispositif de récupération des eaux pluviales issues des toitures, en vue d'une réutilisation, dimensionnée d'un volume minimal de 0,2 m³ par tranche de 10 m² de toiture, dans la limite de 10 m³.

L'infiltration des eaux pluviales (eau de toiture, de drainage et de voirie) devra systématiquement être recherchée.

Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

Dans ce cas :

- pour toute construction ou extension comprise entre 100 et 300 m² d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un ouvrage de rétention/régulation d'un volume minimal de 0,3 m³ par tranche de 10 m² de toiture, équipé d'un dispositif de régulation capable de réguler à un débit de fuite de 2 l/s maximum (orifice de régulation de diamètre 25 mm). Aucune rétention ni traitement n'est imposé pour les eaux de voirie, de parking, de drainage et de terrasse. Si un ouvrage de gestion collectif a été mis en œuvre pour l'opération d'ensemble dans laquelle s'inscrit ce projet individuel, aucun dispositif de rétention des eaux pluviales ne sera imposé.
- pour toute construction ou extension au-delà de 300 m² d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un dispositif de gestion globale des eaux pluviales comprenant les eaux de toiture, de parking, de voirie, de terrasse, de drainage et de toute surface modifiée permettant de rejeter un débit maximum de 4l/s.ha avec un minimum de 2l/s. Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une occurrence trentennale.

Il est recommandé de mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les volumes à traiter en employant notamment des matériaux alternatifs.

- RESEaux ELECTRICITE ET TELEPHONE

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

- ECLAIRAGE DES VOIES

Les voies de desserte doivent remplir les conditions applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation.

Article U 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS
--

Non réglementé.

Article U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de **minimum 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD 904** et de **minimum 5 mètres par rapport à l'alignement de toutes les voies**.

Les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² sont autorisées à s'implanter à l'alignement des voies autres que la RD 904, dans la limite de deux constructions maximum sur l'alignement.

L'implantation des piscines non couvertes est libre.

Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement sont autorisés à moins de 5 mètres de l'alignement, sous réserve de respecter la distance existante et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Dans le secteur du Pardy, les constructions principales à usage d'habitation (hors annexes et piscines), doivent respecter la marge de recul maximale fixée au plan de zonage par rapport à la VC 13. Le recul minimum est de 5 mètres comme énoncé précédemment.

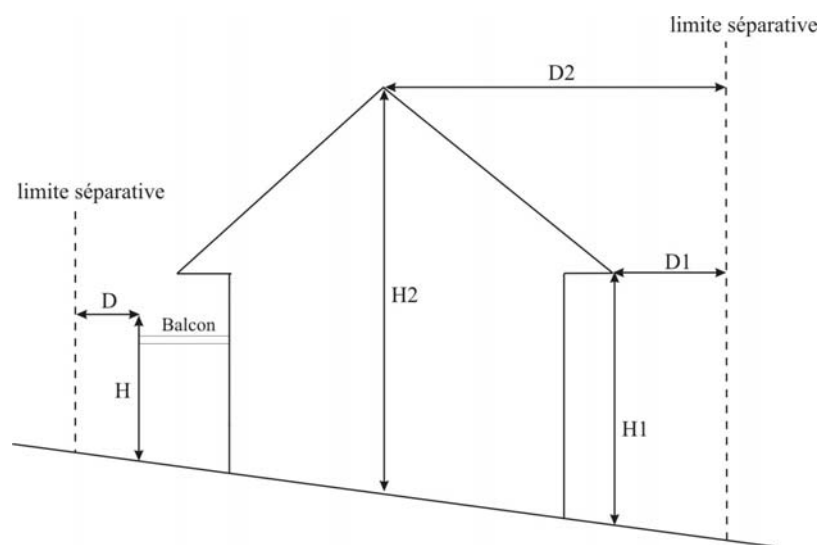
L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Article U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative (en respectant les conditions stipulées à l'article 10).

- soit en retrait avec un minimum de 4 mètres. De plus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



$$D - D1 - D2 \geq 4 \text{ mètres}$$

$$D \geq H/2 \text{ et } D1 \geq H1/2 \text{ et } D2 \geq H2/2$$

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 4 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 4 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des piscines non couvertes, des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

Article U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions principales à usage d'habitation (*ne comprenant pas les annexes et piscines*) doivent être implantées :

- soit de façon mitoyenne
- soit en respectant un recul de minimum 8 mètres de tout point du bâtiment.

Article U 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article U 10 - HAUTEUR

La hauteur se calcule à partir du terrain naturel initial (*avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement*) jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

En zones Ub et Uc :

La hauteur maximale des constructions est ainsi fixée à **6 mètres**.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 6 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

En zone Ua :

La hauteur est limitée à **9 mètres** à l'égout.

En zones Ua, Ub et Uc :

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 3,50 mètres sur limite, à moins de jouxter une construction d'une hauteur supérieure édifiée antérieurement ou simultanément en limite et à condition de respecter la hauteur du bâtiment voisin.

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur de plus de 3,50 mètres sur limite séparative est autorisé.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous respect de son intégration dans le paysage naturel et urbain.

Article U 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

- Adaptation au terrain

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible et de façon à limiter l'utilisation d'énergie.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

- Toitures

Les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

Les toitures doivent être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 30 et 50 %.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement comme élément restreint de liaison entre deux bâtiments. Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 30 et 50 %, sont autorisées uniquement pour les volumes annexes ou lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. Les toitures terrasses ou à un seul pan sont également autorisées dans le cas où elles sont végétalisées et s'inscrivent dans un programme de constructions écologiques.

Les toitures des habitations devront avoir un débordement minimum de 0,40 mètre en pignon et bas de pentes.

Les toitures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de couleur rouge. Un nuancier est présent en Mairie pour les couleurs autorisées des toitures.

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

- Façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur sable de pays, rappelant les nuances du bâti ancien. Un nuancier est présent en Mairie pour les couleurs autorisées des façades.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas.

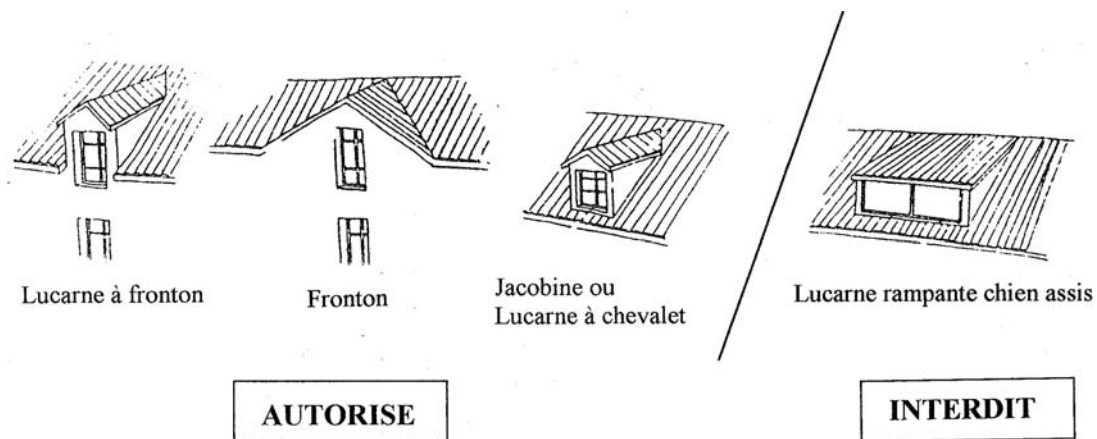
- Menuiseries

Un nuancier est présent en Mairie pour les couleurs autorisées des menuiseries.

- Ouvertures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis).

Par contre, les frontons, lucarnes à fronton, jacobines et lucarnes type Velux sont admis.



- Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant plusieurs constructions, une harmonie entre les différentes clôtures doit être assurée.

La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne doit pas dépasser 1,50 mètre.

En cas de muret, celui-ci devra être traité dans les mêmes coloris que la construction principale.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

- Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture.

Les toitures terrasses ou à un seul pan sont autorisées dans le cas où elles sont végétalisées et s'inscrivent dans un programme de constructions écologiques.

Ces installations peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment.

- Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Article U 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée et correspondre aux besoins des constructions.

Il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement pour les constructions à usage d'habitation.

Article U 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...
- dans tous les cas, éviter les haies de conifères (thuyas, épicéas, sapins,...)

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Dans le cadre d'opérations de constructions de plus de 9 lots ou d'opérations concernant un tènement de plus d'un hectare, la superficie des espaces libres communs, hors voiries et aires de stationnement, doit être au moins égale à 10 % de la superficie totale du tènement.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL****En zones Ua et Ub :**

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,50 pour les locaux d'habitation et leurs dépendances et à 0,60 pour les autres constructions.

En zone Uc :

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,30 pour les locaux d'habitation et leurs dépendances et à 0,60 pour les autres constructions.

L'article L.123-1-11, premier alinéa, du code de l'urbanisme relatif à la limitation des droits à construire en cas de division d'un terrain bâti est applicable en zone Uc depuis l'approbation de la modification n°1 du PLU (application du COS résiduel).

En zones Ua, Ub et Uc :

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas applicable pour les travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

RÈGLEMENT DE LA ZONE Ux

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone de type urbain destinée à des activités économiques.

Elle correspond à la zone d'activités intercommunale du Pardy.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les bâtiments agricoles et forestiers
- les parcs d'attraction et les aires de jeux ouvertes au public
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes non liés à une activité économique
- les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs
- les habitations

Article Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements admis dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Ux 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation. Les nouveaux accès privatifs sur la RD 904 sont interdits.

Les accès routiers à la voirie publique desservant une activité doivent avoir au moins 6 mètres de largeur.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 8 mètres de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Article Ux 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- ASSAINISSEMENT

*** Eaux usées**

Il est obligatoire de se référer à l'étude de zonage d'assainissement.

Il est obligatoire de se raccorder au réseau public d'assainissement d'eaux usées. Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

*** Eaux pluviales**

Pour toute extension ou création nouvelle d'un bâtiment d'une superficie supérieure à 100 m² d'emprise au sol, il est systématiquement imposé un dispositif de récupération des eaux pluviales issues des toitures, en vue d'une réutilisation, dimensionnée d'un volume minimal de 0,2 m³ par tranche de 10 m² de toiture, dans la limite de 10 m³.

L'infiltration des eaux pluviales (eau de toiture, de drainage et de voirie) devra systématiquement être recherchée.

Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

Dans ce cas :

- pour toute construction ou extension comprise entre 100 et 300 m² d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un ouvrage de rétention/régulation d'un volume minimal de 0,3 m³ par tranche de 10 m² de toiture, équipé d'un dispositif de régulation capable de réguler à un débit de fuite de 2 l/s maximum (orifice de régulation de diamètre 25 mm). Aucune rétention ni traitement n'est imposé pour les eaux de voirie, de parking, de drainage et de terrasse. Si un ouvrage de gestion collectif a été mis en œuvre pour l'opération d'ensemble dans laquelle s'inscrit ce projet individuel, aucun dispositif de rétention des eaux pluviales ne sera imposé.
- pour toute construction ou extension au-delà de 300 m² d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un dispositif de gestion globale des eaux pluviales comprenant les eaux de toiture, de parking, de voirie, de terrasse, de drainage et de toute surface modifiée permettant de rejeter un débit maximum de 4l/s.ha avec un minimum de 2l/s. Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une occurrence trentennale.

Il est recommandé de mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les volumes à traiter en employant notamment des matériaux alternatifs.

- **RESEAUX ELECTRICITE ET TELEPHONE**

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

- **ECLAIRAGE DES VOIES**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation.

Article Ux 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article Ux 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait :

- de minimum 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 904
- de minimum 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

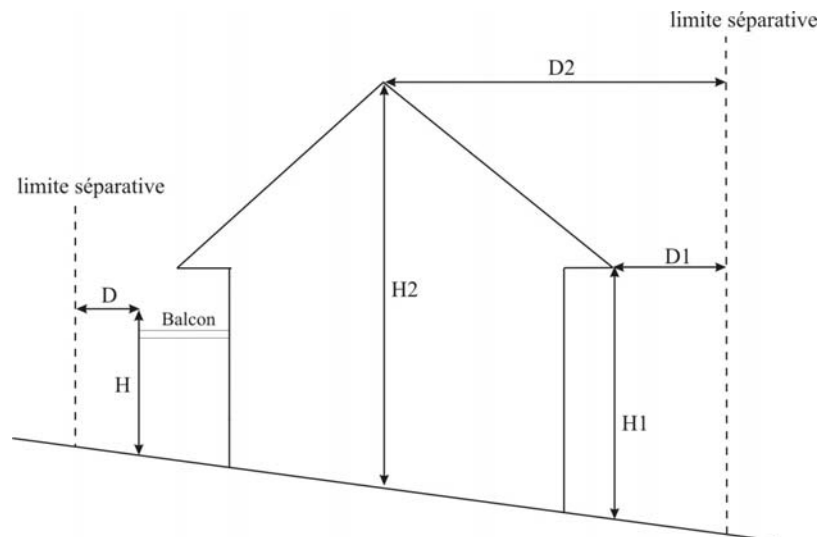
Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à moins de ces reculs sont autorisés à une moindre distance, sous réserve de respecter la distance existante et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Article Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative à condition qu'il s'agisse des limites internes de la zone Ux ou des limites avec les zones A et N (en respectant les conditions stipulées à l'article 10).
- soit en retrait avec un minimum de 4 mètres. De plus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



$$D - D1 - D2 \geq 4 \text{ mètres}$$

$$D \geq H/2 \text{ et } D1 \geq H1/2 \text{ et } D2 \geq H2/2$$

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 4 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 4 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

Article Ux 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article Ux 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol* (CES) sera au maximum de 60 %.

Article Ux 10 - HAUTEUR

La hauteur se calcule à partir du terrain naturel initial (*avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement*) jusqu'au sommet du bâtiment (*faîtage*). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est ainsi fixée à **15 mètres**.

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 3,50 mètres sur limite, à moins de jouxter une construction d'une hauteur supérieure édifiée antérieurement ou simultanément en limite, à condition de respecter la hauteur du bâtiment voisin. L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur de plus de 3,50 mètres sur limite séparative est autorisé.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous respect de son intégration dans le paysage naturel et urbain.

Article Ux 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

- **Adaptation au terrain**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible et de façon à limiter l'utilisation d'énergie.

- **Toitures**

Les couleurs brillantes, agressives et la couleur blanche sont interdites en toiture.

- **Façades**

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs brillantes, agressives et la couleur blanche sont interdites en façade.

- **Clôtures**

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant plusieurs constructions, une harmonie entre les différentes clôtures doit être assurée.

La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

En cas de muret, celui-ci devra être traité dans les mêmes coloris que la construction principale.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

- **Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables**

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment.

- **Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Article Ux 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée et correspondre aux besoins des constructions.

Article Ux 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...
- dans tous les cas, éviter les haies de conifères (thuyas, épicéas, sapins,...)

Un rideau de végétation d'essence locale et variée, d'une hauteur suffisante, est imposé en limite Ouest de la zone, pour limiter le vis-à-vis avec les zones habitées.

Les marges de reculement en façade sur la RD 904 et la voie de desserte interne seront végétalisées et plantées d'arbres ou d'arbustes.

Les aires de stationnement seront également plantées d'arbres ou d'arbustes.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III
Dispositions applicables
aux
ZONES A URBANISER

RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone naturelle réservée à l'extension de l'urbanisation du Bourg, à dominante d'habitat. Elle est destinée à une fonction principale d'habitat mais remplit également une pluralité de fonctions. Elle peut aussi bien accueillir des habitations que des commerces, services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à une organisation cohérente de l'espace.

Ces secteurs sont concernés par la servitude de logements, par des orientations d'aménagement et en partie par la servitude de protection des monuments historiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les bâtiments agricoles et forestiers
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules
- les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs
- les installations classées soumises à autorisation
- les activités industrielles
- les entrepôts

Article 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements admis dans la zone.
- les constructions à usage d'activités, de commerces, les installations et travaux divers autorisés, ne sont admis que dans la mesure où, par leur nature, ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises :
 - o Dans la zone 1AU au « Crozat » au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone, en respectant les orientations d'aménagement (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).
 - o Dans les zones 1AU au « Buisson » et « en Gletins », à condition de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone, en respectant les orientations d'aménagement (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les accès routiers à la voirie publique desservant une habitation ou une activité doivent avoir au moins 4 mètres de largeur.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

Les portails d'entrée doivent être situés à minimum 5 mètres de l'alignement de la voie et avoir une pente maximum de 5 % par rapport à la voirie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 8 mètres de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Article 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- ASSAINISSEMENT

* Eaux usées

Il est obligatoire de se référer à l'étude de zonage d'assainissement.

Il est obligatoire de se raccorder au réseau public d'assainissement d'eaux usées. Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

* Eaux pluviales

Pour toute extension ou création nouvelle d'un bâtiment d'une superficie supérieure à 100 m² d'emprise au sol, il est systématiquement imposé un dispositif de récupération des eaux pluviales issues des toitures, en vue d'une réutilisation, dimensionnée d'un volume minimal de 0,2 m³ par tranche de 10 m² de toiture, dans la limite de 10 m³.

L'infiltration des eaux pluviales (eau de toiture, de drainage et de voirie) devra systématiquement être recherchée, excepté dans la zone 1AU « au Crozat ».

Dans la zone 1AU au « Crozat », l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain est interdite. Les eaux devront être évacuées dans le réseau ou un déversoir existant.

Dans le cas où l'infiltration est impossible ou interdite, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

Dans ce cas :

- pour toute construction ou extension comprise entre 100 et 300 m² d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un ouvrage de rétention/régulation d'un volume minimal de 0,3 m³ par tranche de 10 m² de toiture, équipé d'un dispositif de régulation capable de réguler à un débit de fuite de 2 l/s maximum (orifice de régulation de diamètre 25 mm). Aucune rétention ni traitement n'est imposé pour les eaux de voirie, de parking, de drainage et de terrasse. Si un ouvrage de gestion collectif a été mis en œuvre pour l'opération d'ensemble dans laquelle s'inscrit ce projet individuel, aucun dispositif de rétention des eaux pluviales ne sera imposé.
- pour toute construction ou extension au-delà de 300 m² d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un dispositif de gestion globale des eaux pluviales comprenant les eaux de toiture, de parking, de voirie, de terrasse, de drainage et de toute surface modifiée permettant de rejeter un débit maximum de 4l/s.ha avec un minimum de 2l/s. Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une occurrence trentennale.

Il est recommandé de mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les volumes à traiter en employant notamment des matériaux alternatifs.

- **RESEAUX ELECTRICITE ET TELEPHONE**

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

- **ECLAIRAGE DES VOIES**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation.

Article 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de minimum 5 mètres par rapport à l'alignement de toutes les voies.

L'implantation des piscines non couvertes est libre.

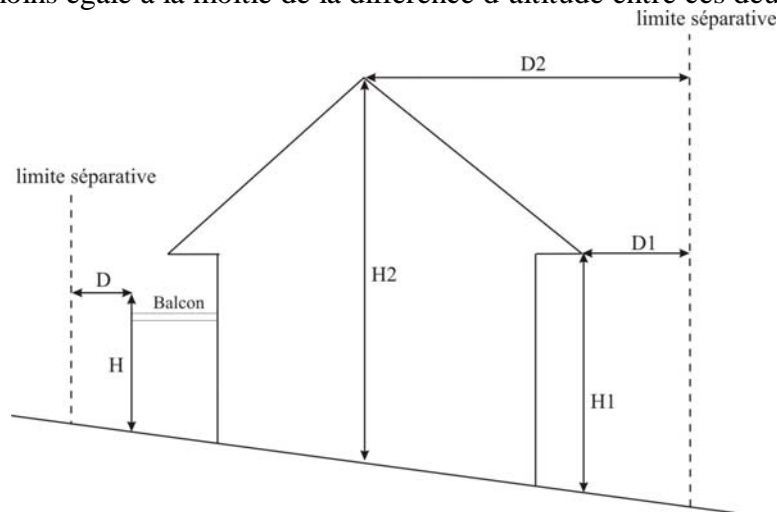
Les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² sont autorisées à s'implanter à l'alignement, dans la limite de deux constructions maximum sur l'alignement.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Article 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative (en respectant les conditions stipulées à l'article 10)
- soit en retrait avec un minimum de 4 mètres. De plus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



$$D - D1 - D2 \geq 4 \text{ mètres}$$

$$D \geq H/2 \text{ et } D1 \geq H1/2 \text{ et } D2 \geq H2/2$$

L'implantation des piscines non couvertes, des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

Article 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions principales à usage d'habitation (*ne comprenant pas les annexes et piscines*) doivent être implantées :

- soit de façon mitoyenne
- soit en respectant un recul de minimum 8 mètres de tout point du bâtiment.

Article 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 1AU 10 - HAUTEUR

La hauteur se calcule à partir du terrain naturel initial (*avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement*) jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est ainsi fixée à **6 mètres**.

Dans la zone 1AU au « Buisson », la hauteur est limitée à **9 mètres** à l'égout.

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 3,50 mètres sur limite, à moins de jouxter une construction d'une hauteur supérieure édifiée antérieurement ou simultanément en limite et à condition de respecter la hauteur du bâtiment voisin. L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur de plus de 3,50 mètres sur limite séparative est autorisé.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous respect de son intégration dans le paysage naturel et urbain.

Article 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

* **Adaptation au terrain**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible et de façon à limiter l'utilisation d'énergie.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

* **Toitures**

Les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

Les toitures doivent être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 30 et 50 %.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement comme élément restreint de liaison entre deux bâtiments. Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 30 et 50 %, sont autorisées uniquement pour les volumes annexes ou lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. Les toitures terrasses ou à un seul pan sont également autorisées dans le cas où elles sont végétalisées et s'inscrivent dans un programme de constructions écologiques.

Les toitures des habitations devront avoir un débordement minimum de 0,40 mètre en pignon et bas de pentes.

Les toitures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de couleur rouge. Un nuancier est présent en Mairie pour les couleurs autorisées des toitures.

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

* **Façades**

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur sable de pays, rappelant les nuances du bâti ancien. Un nuancier est présent en Mairie pour les couleurs autorisées des façades.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas.

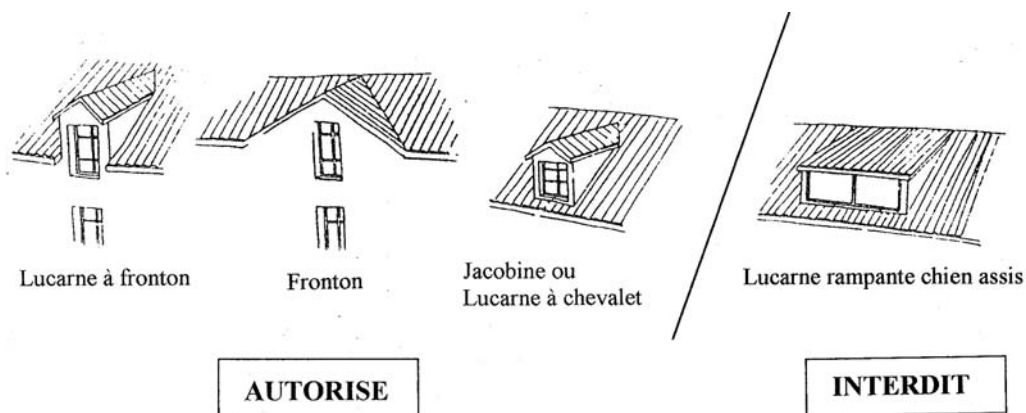
* **Menuiseries**

Un nuancier est présent en Mairie pour les couleurs autorisées des menuiseries.

* **Ouvertures**

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis).

Par contre, les frontons, lucarnes à fronton, jacobines et lucarnes type Velux sont admis.



* **Clôtures**

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant plusieurs constructions, une harmonie entre les différentes clôtures doit être assurée.

La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne doit pas dépasser 1,50 mètre.

En cas de muret, celui-ci devra être traité dans les mêmes coloris que la construction principale.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

* **Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables**

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture.

Les toitures terrasses ou à un seul pan sont autorisées dans le cas où elles sont végétalisées et s'inscrivent dans un programme de constructions écologiques.

Ces installations peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment.

* **Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Article 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée et correspondre aux besoins des constructions.

Il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement pour les constructions à usage d'habitation.

Article 1AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...
- dans tous les cas, éviter les haies de conifères (thuyas, épicéas, sapins,...).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Toute opération devra comporter des espaces libres communs, hors voiries et aires de stationnement, dont la superficie sera au moins égale à 10 % de la superficie totale du tènement.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,50.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

RÈGLEMENT DE LA ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone naturelle d'urbanisation future, qui sera ouverte à l'urbanisation par le biais d'une modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

Deux zones 2AU sont délimitées. Elles ne comportent aucune construction. Elles auront une vocation d'habitat.

Elles pourront être ouvertes à l'urbanisation dès lors qu'elles seront suffisamment équipées et pour la zone 2AU aux Gajères lorsqu'une étude hydraulique sera réalisée pour étudier la gestion des eaux pluviales.

Ces secteurs sont concernés par la servitude de protection des monuments historiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les nouvelles constructions et installations sauf celles mentionnées à l'article 2.

Article 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 2AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé.

Article 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

* ASSAINISSEMENT

* Eaux usées

Il est obligatoire de se raccorder au réseau public d'assainissement d'eaux usées. Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article 2AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Article 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

Article 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 2AU 10 - HAUTEUR

Non réglementé.

Article 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé.

Article 2AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article 2AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

TITRE IV
Dispositions applicables
aux
ZONES AGRICOLES

RÈGLEMENT DES ZONES A et An

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend deux zones agricoles non constructibles An.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En zone A :

- * Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole :
 - Les bâtiments agricoles et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les bâtiments nécessaires à la transformation et la vente de produits agricoles.
 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires à une exploitation agricole existante.
- * Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à une exploitation agricole et ne compromettent pas la qualité des paysages.

En zone An :

- * Les abris d'animaux si leur surface ne dépasse pas 20 m².

En zones A et An :

- * Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de disposer d'une faible emprise au sol et de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone et/ou la qualité des paysages.
- * La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours.

Article A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

*** EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

*** ASSAINISSEMENT**

*** Eaux usées**

Il est obligatoire de se référer à l'étude de zonage d'assainissement qui définit les secteurs prévus en assainissement collectif et ceux prévus en assainissement autonome.

Les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). L'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement non collectif efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

*** Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux doivent :

- * soit être évacuées directement vers un déversoir existant
- * soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur les terrains ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Article A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'axe des voies de minimum :

- * 15 mètres pour les voies communales

- * 35 mètres pour la RD 131
- * 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions le long de la RD 44
- * 20 mètres pour les RD 28 et 936
- * 20 mètres pour les habitations et 10 mètres pour les autres constructions le long de la RD 904.

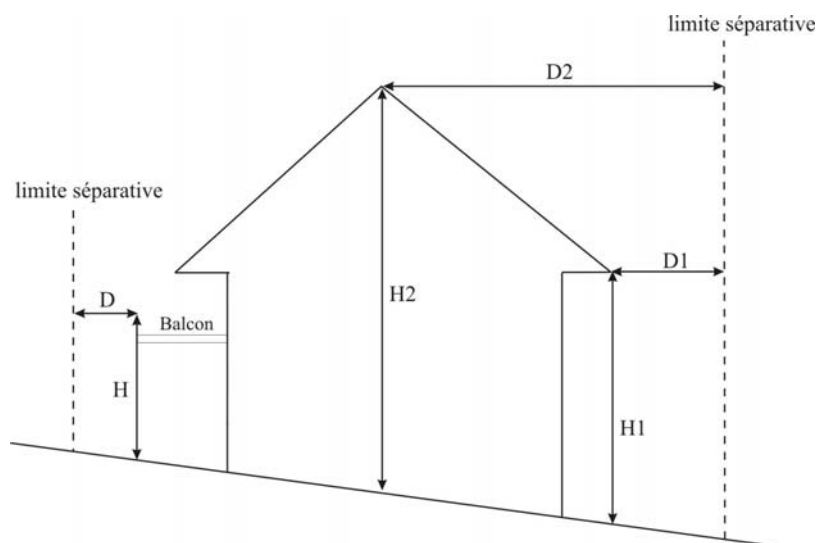
Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à une distance inférieure par rapport à ces retraits sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative (en respectant les conditions stipulées à l'article 10)
- Soit en retrait avec un minimum de 5 mètres. De plus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



$$D - D1 - D2 \geq 5 \text{ mètres}$$

$$D \geq H/2 \text{ et } D1 \geq H1/2 \text{ et } D2 \geq H2/2$$

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 5 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

Article A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article A 10 - HAUTEUR

Pour les habitations et leurs annexes :

La hauteur se calcule à partir du terrain naturel initial (*avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement*) jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres pour les habitations et leurs annexes. Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant respectivement une hauteur supérieure sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Pour les autres constructions :

La hauteur se calcule à partir du terrain naturel initial (*avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement*) jusqu'au sommet du bâtiment (*faîtage*). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant respectivement une hauteur supérieure sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous respect de son intégration dans le paysage naturel et urbain.

Article A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes, les règles décrites dans la zone U s'appliquent.

Pour les bâtiments agricoles :

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage naturel et bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

* **Adaptation au terrain**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible et de façon à limiter l'utilisation d'énergie.

* **Toitures**

Les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

Les toitures doivent être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 10 et 50 %.

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 10 et 50 %, sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante ou à un mur de clôture haut.

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux bâtiments de type tunnel, serres et silos.

Les toitures seront réalisées en matériaux de couleur rouge ou de couleur sombre (vert kaki par exemple), d'une teinte s'harmonisant avec celles des bâtiments voisins et s'intégrant dans l'environnement naturel de la construction. Les toitures de couleur blanche sont interdites, excepté celles liées à une activité de maraîchage, à des cultures sous serre ou à des filets anti-grêle.

* **Facades**

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, les couleurs des façades doivent être de couleur sable de pays, rappelant les nuances du bâti ancien ou d'une couleur sombre (vert kaki par exemple), et s'intégrant dans l'environnement naturel de la construction.

Les bâches de couleur blanche ou d'une teinte trop claire sont interdites, exceptées celles liées à une activité de maraîchage, à des cultures sous serre ou à des filets anti-grêle.

* **Clôtures**

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne doit pas dépasser 1,50 mètre.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

* **Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et aux matériaux assurant une plus grande luminosité et éclairage du bâtiment**

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou les matériaux assurant une plus grande luminosité et éclairage des bâtiments sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment.

* **Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Article A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée et correspondre aux besoins des constructions.

Il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement pour les constructions à usage d'habitation.

Article A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...
- dans tous les cas, éviter les haies de conifères (thuyas, épicéas, sapins,...)

Les haies bocagères, bosquets isolés, seront réalisés pour masquer les parties les moins esthétiques des constructions (cuve à gaz, clapier, dépôts...).

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes sont imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V
Dispositions applicables
aux
ZONES NATURELLES

RÈGLEMENT DES ZONES N, Nh et NI

CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle comprend :

- un secteur N qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages
- un secteur Nh comportant un habitat dispersé
- un secteur NI à vocation sportive et de loisirs

La zone NI est concernée par une orientation d'aménagement.

La servitude liée au risque d'inondation s'applique dans cette zone ainsi que la servitude de protection des monuments historiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toutes les zones, toutes les nouvelles constructions et installations sauf celles mentionnées à l'article 2

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Zone Nh :

- Les aménagements suivants des constructions existantes d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m² sont autorisés :
 - o La réhabilitation, la transformation intérieure, l'aménagement des constructions existantes,
 - o Les changements de destination, dans le volume existant, des constructions existantes en vue de l'habitation, de l'artisanat, des commerces et services sous réserve d'être compatible avec la vocation principale d'habitat de la zone.
 - o L'extension limitée des habitations existantes, sans création d'unité nouvelle de logement, dans la limite de 50 m² de surface de plancher supplémentaire, et dans la limite de 150 m² de surface de plancher (existant + extension).
 - o L'extension des activités artisanales, commerciales et/ou de services dans la limite de 100 m² de surface de plancher (existant + extension).
- Les piscines si elles sont liées à une maison d'habitation existante dans la zone ou dans une zone d'habitat située à proximité,
- Les constructions annexes à condition de constituer un complément dépendant d'une habitation existante dans la zone ou à proximité dans une autre zone, et dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

En zone NI :

- les aires de jeux ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les équipements publics destinés aux activités sportives et de loisirs.
- les extensions limitées des constructions présentes au sein de la zone Ub.

En zone N :

- les aires de stationnement ouvertes au public,

En zones N, NI et Nh :

- Les abris d'animaux si leur surface ne dépasse pas 20 m².
- les affouillements et les exhaussements de sol* s'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et / ou la qualité des paysages.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone et / ou la qualité des paysages.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**Article N 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours.

Article N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX*** EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

*** ASSAINISSEMENT***** Eaux usées**

Il est obligatoire de se référer à l'étude de zonage d'assainissement qui définit les secteurs prévus en assainissement collectif et ceux prévus en assainissement autonome.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement d'eaux usées, le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'assainissement non collectif, les constructions comporteront un système d'assainissement conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). L'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement non collectif efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

*** Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux doivent :

- * soit être évacuées directement vers un déversoir existant
- * soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur les terrains ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Article N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions des constructions existantes, les piscines couvertes et les constructions annexes doivent respecter un retrait de minimum 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

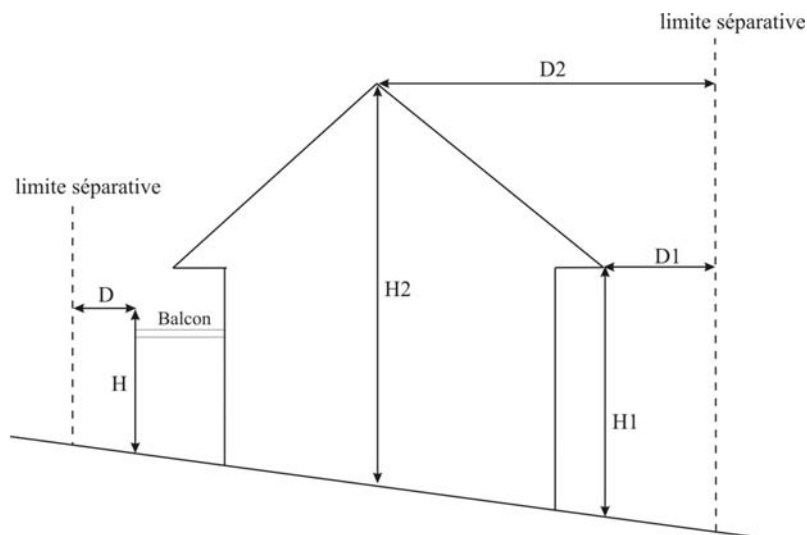
Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à une distance inférieure à 5 mètres sont autorisés sous réserve de respecter la distance existante et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Article N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative (en respectant les conditions stipulées à l'article 10)
- soit en retrait avec un minimum de 4 mètres. De plus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



$$D - D1 - D2 \geq 4 \text{ mètres}$$

$$D \geq H/2 \text{ et } D1 \geq H1/2 \text{ et } D2 \geq H2/2$$

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 4 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 4 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des piscines non couvertes, des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

Article N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article N 10 - HAUTEUR

La hauteur se calcule à partir du terrain naturel initial (*avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement*) jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est ainsi fixée à **6 mètres**.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 6 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 3,50 mètres sur limite, à moins de jouxter une construction d'une hauteur supérieure édifiée antérieurement ou simultanément en limite, à condition de respecter la hauteur du bâtiment voisin. L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur de plus de 3,50 mètres sur limite séparative est autorisé.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous respect de son intégration dans le paysage naturel et urbain.

Article N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les règles décrites dans la zone U s'appliquent.

Article N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée et correspondre aux besoins des constructions.

Il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement pour les constructions à usage d'habitation.

Article N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...
- dans tous les cas, éviter les haies de conifères (thuyas, épicéas, sapins,...).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE VI
DISPOSITIONS ANNEXES

ANNEXE 1 : DEFINITIONS

Ces définitions sont données à titre d'information pour faciliter l'application du règlement.

ACTIVITE AGRICOLE

Critères permettant d'apprécier le lien entre la construction d'habitation et l'activité agricole :

- Lien avec l'exploitation agricole : les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité immédiate du siège d'exploitation. Le nombre de logements (actuels ou projetés) devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole.

- Définition de l'exploitation agricole : l'exploitation doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la moitié de la surface minimum d'installation définie par arrêté ministériel pour le département (18 ha). Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de trois ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire d'une D.J.A. (Dotation aux Jeunes Agriculteurs).

- Définition de l'exploitant agricole : l'exploitant doit mettre en valeur une exploitation agricole telle qu'elle est définie ci-dessus. Il doit en outre, bénéficier des prestations de l'assurance maladie des exploitants agricoles (AMEXA). Si le bénéficiaire, ne bénéficie pas des prestations de l'AMEXA, et qu'il exerce une activité autre qu'agricole (cas de la double activité), il doit déjà utiliser des bâtiments agricoles à proximité du logement prévu, et doit avoir mis en valeur pendant une durée minimale de 3 ans, une exploitation agricole telle qu'elle est définie au paragraphe précédent.

ADAPTATIONS MINEURES

a) Selon l'Article L.123.1 du Code de l'Urbanisme

"Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes"...

Par "*adaptations mineures*", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

b) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles dictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet la mise en conformité de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (ex. bassin, étang...).

ALIGNEMENT

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (art. L.111.1 et L.111.2 du Code de la Voirie Routière).

Il s'agit soit de l'alignement actuel, soit de l'alignement futur (lorsque la voie fait l'objet d'élargissement).

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abris de jardin, remise, garage...).

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

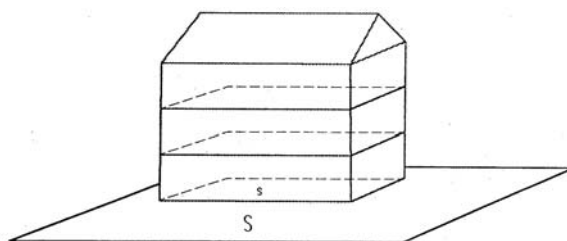
CONSTRUCTION A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociales, sanitaires, culturelles...) ainsi que des constructions privées de même nature.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

$$CES = s/S$$



COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher (cf. surface de plancher) susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (cf. emprise au sol).

C.O.S. RESIDUEL

Article L123-1-11 du code de l'urbanisme :

Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en

appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface de plancher des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la surface de terrain occupée par la construction.

ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés, à l'exception des cas prévus à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés et soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux chapitres 1 et 2 du titre 1^{er} du livre 3 du code forestier.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière.

C'est le cas des :

- . coupes rases suivies de régénération
- . substitutions d'essences forestières.

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

EXTENSION MESUREE :

La notion d'extension mesurée est appréciée vis-à-vis de 3 critères :

- **l'habitabilité** : l'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité, sans en changer l'importance
- **la surface du terrain** : plus le terrain est grand et moins l'interprétation est restrictive

- **la qualité du site** : dans un site sensible ou à surveiller, il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités d'extension.

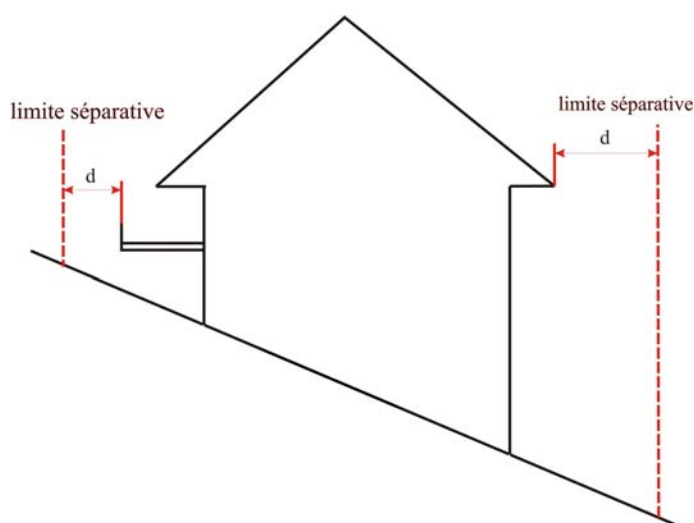
HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R.111-31 du code de l'urbanisme).

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R.111-32 du code de l'Urbanisme.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence. Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.



RESTAURATION DE BATIMENT :

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TENEMENT

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

ANNEXE 2 :
ARTICLES LEGISLATIFS
S'APPLIQUANT DE FACON
INDEPENDANTE (liste non
exhaustive)

Il s'agit de quelques articles qui s'appliquent, indépendamment du règlement, comme les articles du Règlement National d'Urbanisme, ainsi que des articles d'autres législations. Ce n'est pas un inventaire exhaustif.

Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 du Code de l'Urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 682 du Code Civil :

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf pour les abris d'animaux, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques.

Code de la Voirie Routière :

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Au delà des portes d'agglomération, les nouveaux accès seront limités et devront être regroupés. Ils seront interdits au delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public.

La création et la modification des accès privés sur les voies communales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Maire.

Article L.114-1 et suivants du Code de la Voirie Routière concernant la mise en place de pans coupés pour dégager la visibilité dans les carrefours.

Extrait de l'article R1321-57 du Code de la Santé Publique :

Les réseaux intérieurs mentionnés au 3° de l'article R. 1321-43 ne peuvent pas, sauf dérogation du préfet, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée en application de l'article L. 1321-7. Ils ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

Extrait de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés dans les conditions prévues par l'article L. 5211-9-2 du code général des collectivités territoriales, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente. Pour formuler un avis, celle-ci dispose d'un délai de deux mois, prorogé d'un mois si elle sollicite des informations complémentaires. A défaut d'avis rendu dans le délai imparti, celui-ci est réputé favorable.