



Plan Local d'Urbanisme

4a

REGLEMENT

PLU

Approbation du Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal en date du 31 Janvier 2022

Révisions et modifications :

- Modification simplifiée n°1 du P.L.U. approuvée par délibération le 2 septembre 2024
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 2 septembre 2024
- ...

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	10
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	17
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	23
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	29
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	35
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	41
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	46
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	51
CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb.....	52
CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc	57
CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe.....	62
CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi.....	67
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	72
CHAPITRE XII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	73
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	79
CHAPITRE XIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	80
TITRE VI - DEFINITIONS	86

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Ce règlement s'applique au territoire de la commune de Lamastre.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R.111.1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables, à savoir :

- Article R.111.2 concernant la sécurité et la salubrité publiques.
- Article R.111.3 concernant les risques naturels.
- Article R.111.3.2 concernant le patrimoine archéologique.
- Article R.111.4 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement.
- Article R.111.14.2 concernant le respect de l'environnement.
- Article R.111.15 relatif aux directives d'aménagement nationales.
- Article R.111.21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.

2) Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme.

3) Demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant notamment :

- Le sursis à statuer,
- Le droit de préemption urbain,
- Les zones d'aménagement différé,
- Les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
- Les vestiges archéologiques découverts fortuitement,
- Les règles d'urbanisme des lotissements maintenus,
- Les périmètres de résorption de l'habitat insalubre.

Rappel

Certaines occupations et utilisations du sol, réglementées par le présent PLU, sont soumises à des procédures particulières.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
 - La zone U qui comprend les secteurs UA, UB, UC, UD, UE, UEh, UI, et UL,
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
 - La zone AU qui comprend les secteurs 1AUb, 1AUc, 1AUe et 1AUi,
- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
 - La zone A,
- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :
 - La zone N qui comprend le secteur NL.

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

Le plan local d'urbanisme définit également :

- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.
- L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Cette reconstruction peut être interdite ou soumise à condition dans les secteurs de risques (inondation...) et si la destruction est liée à la présence d'un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

ARTICLE 6 - RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés qui figurent au document graphique.

En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

ARTICLE 7 - NON APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21

Cet article R.151-21 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 Lamastre 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.

ARTICLE 8 - INONDABILITÉ

■ LES ZONES INONDABLES DU PLAN DE PREVENTION DU RISQUE NATUREL INONDATION DU DOUX

Le territoire de Lamastre est concerné par les dispositions définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Doux, valant servitude d'utilité publique.

Le périmètre concerné par le PPRNi est reporté sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique. Dans les zones concernées, il est nécessaire de se référer au règlement et au plan de zonage du PPRi, présent en pièce n°5 (e,f,g) du dossier de PLU, relatives aux servitudes d'utilité publique.

■ LES ZONES INONDABLES ISSUES DU NOUVEL ALEA INONDATION SUR LA COMMUNE DE LAMASTRE

La direction départementale des territoires (DDT) de l'Ardèche a piloté une étude hydrologique et hydraulique en vue d'établir une cartographie des aléas précise et homogène sur le Doux, la Sumène et le Condoie.

Les services de l'État prennent en compte dès à présent cette connaissance dans le cadre de leurs missions, notamment dans le cadre des avis sur les projets et les documents urbanisme et du contrôle de légalité des documents et actes d'urbanisme en complément du plan de prévention des risques inondation existant.

- Dans les zones d'aléas fort et très fort identifiées dans la carte d'aléas toute nouvelle construction, aménagement, aire de stationnement ou de loisirs est interdit, sauf accord préalable et prescriptions particulières de l'unité prévention des risques de la DDT
- Dans les zones impactées par un aléa modéré identifié dans la carte d'aléas, il y aura lieu de consulter systématiquement l'unité prévention des risques de la DDT qui pourra analyser l'éventuelle constructibilité du secteur et, le cas échéant, les prescriptions permettant la prise en compte du risque inondation que le projet devra respecter.

■ PREVENTION DES INONDATIONS

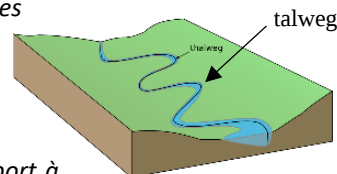
Afin de limiter le risque d'inondation en amont des secteurs identifiés comme inondables et afin de limiter l'exposition des biens en cas de débordement des axes préférentiels d'écoulement des eaux pluviales, un recul systématique des constructions est imposé le long des ruisseaux, talwegs et fossés.

Ce recul est fixé à 5 mètres.

Fossé : fosse longitudinale pratiquée dans le sol pour faciliter l'écoulement des eaux.

Talweg : ligne d'intersection des deux pentes latérales d'une vallée.

Ruisseau : Cours d'eau d'importance relativement peu considérable par rapport à une rivière.



ARTICLE 9 - PROTECTION DES ZONES HUMIDES

Dans les secteurs concernés par une zone humide répertoriée sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les ouvrages et aménagements nécessaires au maintien, à la gestion et à la pérennité de ces zones humides.

ARTICLE 10 - ESPACES BOISES CLASSES

Le PLU de la commune de Lamastre est concerné par la mise en place d'espaces boisés classés (EBC) concernant des espaces boisés, des alignements d'arbres ou des arbres isolés. L'article L.113-1 du Code de l'urbanisme stipule que : « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

ARTICLE 11 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE – DEBROUSSAILLEMENT

L'arrêté Préfectoral n°2013-073-0002 (cf. annexe 5i du PLU) portant réglementation de l'emploi du feu et du débroussaillage obligatoire dans le cadre de la prévention des incendies de forêts dans le département de l'Ardèche, mentionne les obligations légales de débroussaillage, notamment le régime général des règles applicables en matière de débroussaillage obligatoire :

On entend par débroussaillage les opérations dont l'objectif est de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux en garantissant une rupture de la continuité du couvert végétal et en procédant à l'élagage des sujets maintenus et à l'élimination des rémanents de coupes.

Le brûlage des végétaux sur pied dans le cadre des obligations légales de débroussaillage est interdit.

La réglementation relative aux obligations de débroussaillage s'applique sur l'ensemble des zones du département de l'Ardèche situées à moins de 200 mètres des terrains en nature de bois, forêt, lande, maquis, garrigue, plantation ou reboisement.

A l'intérieur de ces zones et en application des dispositions de l'article L.134-6 du code forestier, sont obligatoires le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé des terrains définis ci-après :

- a) abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres ainsi que des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 2 mètres de part et d'autre de la voie ;*
- b) totalité des terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou tout document d'urbanisme en tenant lieu rendu public ou approuvé ;*
- c) totalité des terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L.311-1, L.322-2 et L.442-1 du code de l'urbanisme ;*
- d) totalité des terrains mentionnés aux articles L.443-1 à L.443-4 et L.444-1 du même code.*

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone urbaine, zone centrale dense à vocation d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont implantés en ordre continu, elle couvre le centre-ville et le centre ancien de Lamastre.

Se reporter à l'article DG 8 des Dispositions Générales concernant la constructibilité en zone inondable et le nouvel aléa inondation, la prévention des inondations

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation du Doux, annexées au dossier, doivent être respectées dans toute la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions industrielles
- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- Les parcs d'attraction, les aires de jeu et de sport
- Les aires de camping et les habitations légères de loisirs

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

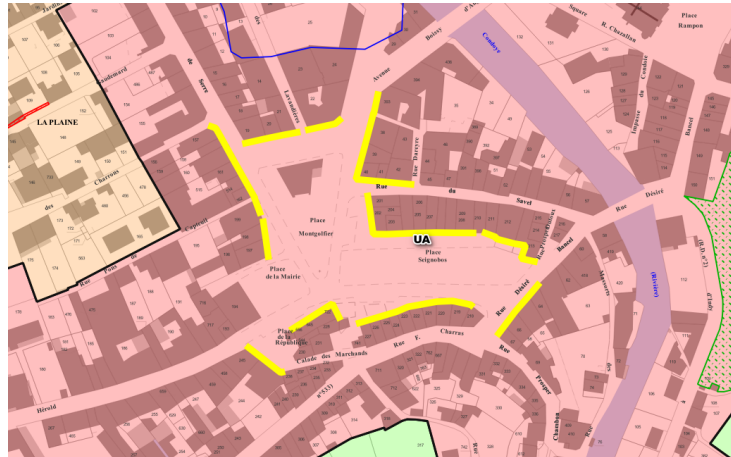
Se reporter à l'article DG 8 des Dispositions Générales concernant la constructibilité en zone inondable et le nouvel aléa inondation, la prévention des inondations

Sont admises sous conditions :

- Les commerces dans la limite de 300 m² de surface de plancher
- Les constructions artisanales sous réserve de ne pas générer de nuisances olfactives, visuelles, auditives pour le voisinage
- Les entrepôts dans la limite de 500 m² de surface de plancher
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :
 - Les annexes d'une emprise au sol maximale de 50 m² au total par tènement
 - Les piscines
 - Les aires de stationnement non imperméabilisées
 - Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

- Les locaux à usage commercial situés au rez-de-chaussée des immeubles identifiés au plan de zonage du PLU au titre de l'article L.151-16 du C.U. (voir plan ci-dessous), et disposant d'un accès direct sur une voie publique devront conserver leur usage. Ils ne pourront faire l'objet d'un changement de destination pour un autre usage que celui mentionné ci-dessus.

— : Protection des linéaires commerciaux au titre de l'article L 151-16 du CU



SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

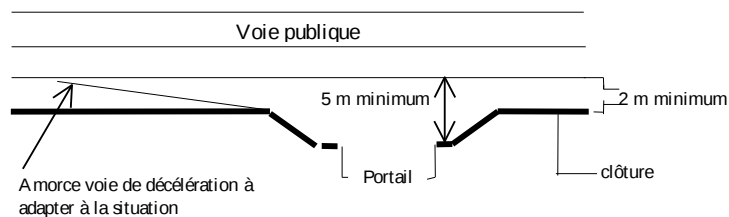
Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Ainsi,

- Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voie publique ou privée commune, sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plate-forme visible de la chaussée.
- Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles, et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Le long des routes départementales 533, 534, 578, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété.

En cas d'accès dangereux, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation, lorsque ces accès se font sur une voie à trafic important. D'autre part, en ce qui concerne les établissements engendrant un trafic d'une certaine importance, (entrepôts, entreprises, commerces...), des dispositions particulières pourront être exigées.

A l'exception de la rue des Jardins et de la rue Gaudemard, à l'alignement actuel et à venir, l'accès carrossable de toutes constructions sur une voie publique devra être traité suivant les indications ci-après :



Dans les cas où la parcelle est située en limite d'un massif forestier, l'accès au fond de parcelle, limitrophe du bois, devra être accessible aux véhicules de lutte contre les incendies.

DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse créées dans le cadre d'une opération d'ensemble et ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans toute opération d'ensemble une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée ainsi que la continuité des itinéraires piétonniers.

Les projets d'urbanisation peuvent être refusés au titre de la sécurité des usagers (art R111.5 du code l'urbanisme, modifié par le décret n°2015-1783 du 28/12/15) :

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. », un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou insuffisance du réseau collecteur, le porteur de projet doit réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales dans l'unité foncière. L'infiltration des eaux pluviales sera à assurer notamment via un système de puit perdu.

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

EAUX USEES

Eaux usées domestiques

Toute construction doit obligatoirement être raccordée pour l'évacuation des eaux usées au réseau public d'assainissement.

A défaut de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement et à titre exceptionnel le recours à un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol concerné est autorisé pour les constructions à usage d'habitation. Celui-ci devra être conçu pour être raccordé au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Dans ce cas, les opérations d'ensemble sont interdites.

Le recours à un dispositif d'assainissement autonome est interdit en l'absence d'étude sur l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

Cette possibilité ne s'applique pas dès lors que la construction projetée est incluse dans les périmètres de protection de captage d'eau potable, et dans les zones inondables.

Eaux usées non domestiques

Le déversement dans les égouts publics des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

ELECTRICITE

L'alimentation en basse tension se fera par câble souterrain, ou en cas d'impossibilité technique, posé en façade.

TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Les câbles seront posés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques.

Toutefois,

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes situées en retrait de l'alignement est admis ;
- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être implantées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics, les annexes et les piscines.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives se fera à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté. Cette distance doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics, les annexes et les piscines.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de minimum 4 mètres est exigée entre deux constructions non jointives. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes et aux piscines.

Les bâtiments annexes devront être accolés aux bâtiments principaux sauf cas d'impossibilité technique ou architectural.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR

1/La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 13 mètres à l'égout des toitures, ni trois étages droits en plus du rez-de-chaussée.

2/La règle est le respect de la hauteur moyenne des constructions avoisinantes : l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes pourra être refusée ou subordonnée à des conditions particulières (covisibilité).

L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle maximale de hauteur édictée est autorisé dans la limite des conditions à l'alinéa 2.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur des murs de clôture est limitée à 0,60 mètre. Lorsque le mur de clôture est surmonté d'un grillage ou de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne peut dépasser 2 mètres.

Les murs existants ne respectant pas ces hauteurs s'ils sont détruits peuvent être reconstruits à l'identique.

Des hauteurs différentes sont autorisées pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ouvrage 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.

Il est en outre exigé le respect des règles suivantes :

IMPLANTATION / VOLUMES / ASPECT

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdit.

Les panneaux solaires et photovoltaïques seront installés en toiture et devront s'intégrer au volume de la construction.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc.) ne doivent pas être laissés à nu.

FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES

Les façades en pierre d'un appareillage de bonne qualité doivent être conservées.

Les joints des façades en pierre apparente ne doivent en aucun cas être colorés : ils auront un ton sable du pays. Ils ne seront ni creux, ni saillants.

Pour les façades destinées à être recouvertes, les enduits de finition doivent être réalisés avec un mortier bâtard (sable + chaux + ciment blanc + colorant éventuellement). Ces enduits ne doivent être ni talochés, ni lissés, ils doivent être de préférence grattés.

La couleur des enduits des façades respectera le ton du bâti environnant. Toutefois, rue Chalamet et rue du Savel, seuls les enduits à la chaux d'un ton « sable du pays » sont autorisés.

Les huisseries et les volets auront une couleur en harmonie avec la façade.

Les couleurs devront être choisies en concertation avec les services techniques de la commune.

TOITURES

Les couvertures des toitures devront être réalisées en tuiles dans la tonalité des toitures voisines. Cependant, les réfections à l'identique de constructions existantes sont autorisées sur les garages et les bâtiments industriels

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 35%.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

ANNEXES

Les façades des annexes ont une couleur similaire à la façade du bâtiment principal.

Les règles sur l'aspect des constructions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Constructions à usage de bureaux, de services et de commerces : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
- Constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de l'établissement.
- Hôtels / restaurants : 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.
- Etablissements scolaires :
 - De 1^{er} degré : 1 place par classe,
 - De 2^{ème} degré : 2 places par classe.
- Etablissements ouverts au public (autre que scolaires) : La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement. Ils doivent comporter également des aires de stationnement réservées aux deux roues et aux véhicules des personnes handicapées. Ces aires de stationnement auront une sortie aménagée sur la voie publique assurant la sécurité des usagers et des piétons.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique à des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UA 15- OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations doivent prévoir le raccordement au réseau de communications électroniques pour l'ensemble de l'opération et pour chaque parcelle.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone urbaine, développée à la périphérie immédiate du centre de Lamastre, la zone UB garde une vocation mixte d'habitat, individuel ou collectif, de services et d'activités. Les constructions sont, disposées en ordre continu ou discontinu suivant les caractéristiques de la parcelle et des constructions voisines.

Elle comporte une sous-zone UBi destinée uniquement aux activités industrielles.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- Les parcs d'attraction
- Les aires de camping et les habitations légères de loisirs

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se reporter à l'article DG 8 des Dispositions Générales concernant la constructibilité en zone inondable et le nouvel aléa inondation, la prévention des inondations.

Sont admises sous conditions :

- Les commerces dans la limite de 300 m² de surface de plancher
- Les constructions artisanales sous réserve de ne pas générer de nuisances olfactives, visuelles, auditives pour le voisinage
- Les entrepôts dans la limite de 500 m² de surface de plancher en zone UB et de 1000 m² d'emprise au sol en zone UBi
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :
 - Les annexes d'une emprise au sol maximale de 50 m² au total par tènement
 - Les piscines
 - Les aires de stationnement non imperméabilisées
 - Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

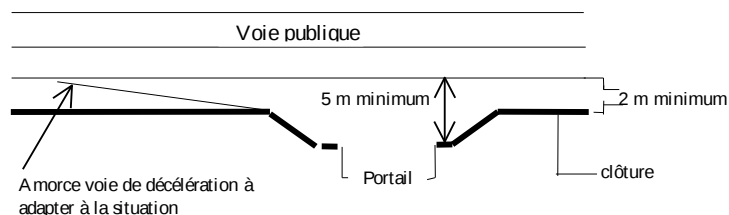
Ainsi,

- Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voie publique ou privée commune, sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plate-forme visible de la chaussée.
- Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles, et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Le long des routes départementales 533, 534, 578, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété.

En cas d'accès dangereux, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation, lorsque ces accès se font sur une voie à trafic important. D'autre part, en ce qui concerne les établissements engendrant un trafic d'une certaine importance, (entrepôts, entreprises, commerces...), des dispositions particulières pourront être exigées.

A l'alignement actuel et à venir, l'accès carrossable de toutes constructions sur une voie publique devra être traité suivant les indications ci-après :



Dans les cas où la parcelle est située en limite d'un massif forestier, l'accès au fond de parcelle, limitrophe du bois, devra être accessible aux véhicules de lutte contre les incendies.

DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse créées dans le cadre d'une opération d'ensemble et ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans toute opération d'ensemble une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée ainsi que la continuité des itinéraires piétonniers.

Les projets d'urbanisation peuvent être refusés au titre de la sécurité des usagers (art R111.5 du code l'urbanisme, modifié par le décret n°2015-1783 du 28/12/15) :

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. », un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou insuffisance du réseau collecteur, le porteur de projet doit réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales dans l'unité foncière. L'infiltration des eaux pluviales sera à assurer notamment via un système de puit perdu.

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

EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

Eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public.

Toutefois en cas de raccordement difficile au réseau, pourra être admis à titre exceptionnel un dispositif d'assainissement autonome après étude hydrogéologique (adapté aux surface, forme et pente du terrain, à la nature du sol, etc...), et conforme à la réglementation et aux normes techniques en vigueur. En fonction des circonstances particulières et notamment si le dispositif d'assainissement autonome est susceptible de nuire à la salubrité publique, l'autorisation de sa réalisation pourra être conditionnée par la production d'une étude sur l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, aux frais du pétitionnaire.

Eaux usées non domestiques

Le déversement dans les égouts publics des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, pourra être admis à titre exceptionnel pour les effluents industriels un dispositif d'assainissement autonome, conçu après étude particulière à la charge des pétitionnaires.

ELECTRICITE

L'alimentation en basse tension se fera par câble souterrain, ou en cas d'impossibilité technique, posé en façade.

TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Les câbles seront posés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques.

Toutefois,

- Les constructions peuvent être implantées en retrait, en observant un recul de 3 m par rapport à l'alignement des voies publiques ;
- Les constructions industrielles en zone UBi peuvent être implantées en retrait, en observant un recul de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes situées en retrait de l'alignement est admis ;
- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être implantées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Ainsi la construction à l'alignement ou en retrait pourra être imposée par référence à la situation des constructions voisines existantes ou pour assurer la sécurité de la circulation des voitures et des piétons.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics, les annexes et les piscines.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

L'implantation en limite séparative n'est pas obligatoire. Elle peut cependant être imposée en présence d'une façade sur rue bien identifiée qu'il est souhaitable de préserver.

Les constructions industrielles devront s'implanter à 10 m minimum.

Les constructions industrielles en zone UBi devront s'implanter à 5 m minimum.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics, les annexes et les piscines.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de minimum 4 mètres est exigée entre deux constructions non jointives. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes et aux piscines.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR

1/ La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 13 mètres à l'égout des toitures.

2/ La règle est le respect de la hauteur moyenne des constructions avoisinantes : l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes pourra être refusée ou subordonnée à des conditions particulières (covisibilité).

L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle de hauteur maximum édictée ci-dessus est autorisé dans la limite des conditions énumérées à l'alinéa 2.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur des murs de clôture est limitée :

- à l'alignement à 0,60 mètre. Lorsque le mur de clôture est surmonté d'un grillage ou de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne peut dépasser 2 mètres ;

- en limite séparative à 1,20 mètre. Lorsque le mur de clôture est surmonté d'un grillage ou de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne peut dépasser 2 mètres

Les murs existants ne respectant pas ces hauteurs s'ils sont détruits peuvent être reconstruits à l'identique.

Des hauteurs différentes sont autorisées pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ouvrage 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.

Il est en outre exigé le respect des règles suivantes :

IMPLANTATION / VOLUMES / ASPECT

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdit.

Les panneaux solaires et photovoltaïques seront installés en toiture et devront s'intégrer au volume de la construction.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc.) ne doivent pas être laissés à nu.

FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES

Les façades en pierre d'un appareillage de bonne qualité doivent être conservées.

Les joints des façades en pierre apparente ne doivent en aucun cas être colorés : ils auront un ton sable du pays. Ils ne seront ni creux, ni saillants.

Pour les façades destinées à être recouvertes, les enduits de finition doivent être réalisés avec un mortier bâtard (sable + chaux + ciment blanc + colorant éventuellement). Ces enduits ne doivent être ni talochés, ni lissés, ils doivent être de préférence grattés.

La couleur des enduits des façades respectera le ton du bâti environnant.

Les huisseries et les volets auront une couleur en harmonie avec la façade.

Les couleurs devront être choisies en concertation avec les services techniques de la commune.

TOITURES

Les toitures des constructions à usage industriel seront de couleur rouge.

Pour les autres constructions, les couvertures des toitures devront être réalisées en tuiles dans la tonalité des toitures voisines. Cependant, les réfections à l'identique de constructions existantes sont autorisées.

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 35%. Des pentes inférieures sont admises pour les constructions à usage industriel.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

ANNEXES

Les façades des annexes ont une couleur similaire à la façade du bâtiment principal.

Les règles sur l'aspect des constructions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UB 12 - Stationnement des véhicules

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Habitat privé : 2 places de stationnement minimum par logement, doivent être aménagées sur la propriété.
- Habitat social : 1 place par logement pourra être imposée.
- Constructions à usage de bureaux, de services et de commerces : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
- Constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de l'établissement.
- Hôtels / restaurants : 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.
- Etablissements scolaires :
 - De 1^{er} degré : 1 place par classe,
 - De 2^{ème} degré : 2 places par classe.
- Etablissements ouverts au public (autre que scolaires) : La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement. Ils doivent comporter également des aires de stationnement réservées aux deux roues et aux véhicules des personnes handicapées. Ces aires de stationnement auront une sortie aménagée sur la voie publique assurant la sécurité des usagers et des piétons.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique à des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations doivent prévoir le raccordement au réseau de communications électroniques pour l'ensemble de l'opération et pour chaque parcelle.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone urbaine, résidentielle dans laquelle prédomine l'habitat individuel. De faible densité, cette zone a une forme urbaine aérée avec une large place faite aux espaces non bâtis.

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation du Doux, annexées au dossier, doivent être respectées dans toute la zone.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- Les parcs d'attraction
- Les commerces
- Les constructions industrielles
- Les entrepôts
- Les aires de camping et les habitations légères de loisirs

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se reporter à l'article DG 8 des Dispositions Générales concernant la constructibilité en zone inondable et le nouvel aléa inondation, la prévention des inondations.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions artisanales sous réserve de ne pas générer de nuisances olfactives, visuelles, auditives pour le voisinage
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :
 - Les annexes d'une emprise au sol maximale de 50 m² au total par tènement
 - Les piscines
 - Les aires de stationnement non imperméabilisées
 - Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

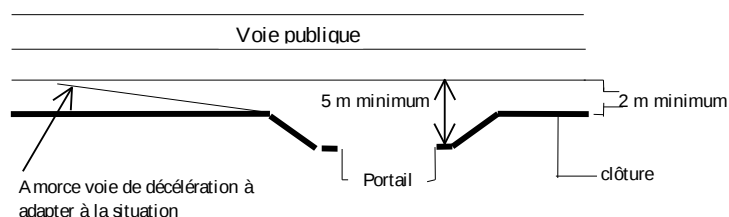
Ainsi,

- Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voie publique ou privée commune, sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plate-forme visible de la chaussée.

- Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles, et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Le long des routes départementales 533, 534, 578, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété.

En cas d'accès dangereux, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation, lorsque ces accès se font sur une voie à trafic important. D'autre part, en ce qui concerne les établissements engendrant un trafic d'une certaine importance, (entrepôts, entreprises, commerces...), des dispositions particulières pourront être exigées.

A l'alignement actuel et à venir, l'accès carrossable de toutes constructions sur une voie publique devra être traité suivant les indications ci-après :



Dans les cas où la parcelle est située en limite d'un massif forestier, l'accès au fond de parcelle, limitrophe du bois, devra être accessible aux véhicules de lutte contre les incendies.

DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse créées dans le cadre d'une opération d'ensemble et ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans toute opération d'ensemble une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée ainsi que la continuité des itinéraires piétonniers.

Les projets d'urbanisation peuvent être refusés au titre de la sécurité des usagers (art R111.5 du code l'urbanisme, modifié par le décret n°2015-1783 du 28/12/15) :

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. », un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou insuffisance du réseau collecteur, le porteur de projet doit réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales dans l'unité foncière. L'infiltration des eaux pluviales sera à assurer notamment via un système de puit perdu.

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

EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

Eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public.

Toutefois en cas de raccordement difficile au réseau, pourra être admis à titre exceptionnel un dispositif d'assainissement autonome après étude hydrogéologique (adapté aux surface, forme et pente du terrain, à la nature du sol, etc...), et conforme à la réglementation et aux normes techniques en vigueur. En fonction des circonstances particulières et notamment si le dispositif d'assainissement autonome est susceptible de nuire à la salubrité publique, l'autorisation de sa réalisation pourra être conditionnée par la production d'une étude sur l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, aux frais du pétitionnaire.

Eaux usées non domestiques

Le déversement dans les égouts publics des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal notamment, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, pourra être admis à titre exceptionnel pour les effluents industriels un dispositif d'assainissement autonome, conçu après étude particulière à la charge des pétitionnaires.

ELECTRICITE

L'alimentation en basse tension se fera par câble souterrain, ou en cas d'impossibilité technique, posé en façade.

TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Les câbles seront posés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, et à 3 mètres au moins des voies propres aux opérations d'ensemble.

Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante implantée à l'alignement ou en deçà du retrait imposé peuvent être autorisés.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics, les annexes et les piscines.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 (H étant la hauteur de la construction prise au faîtage des constructions) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cependant, la construction en limite séparative peut être autorisée :

- Pour les constructions annexes à condition que leur hauteur n'excède pas 2.50 mètres à l'égout.
- Dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements ; dans ce cas, seules les limites intérieures à l'opération sont concernées.
- Sur la ou les limites séparatives où existe un immeuble mitoyen également établi en limite à concurrence de la hauteur de ce dernier.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics, les annexes et les piscines.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de minimum 4 mètres est exigée entre deux constructions non jointives. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes et aux piscines.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 8 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur des murs de clôture est limitée :

- à l'alignement à 0,60 mètre. Lorsque le mur de clôture est surmonté d'un grillage ou de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne peut dépasser 2 mètres ;
- en limite séparative à 1,20 mètre. Lorsque le mur de clôture est surmonté d'un grillage ou de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne peut dépasser 2 mètres

Les murs existants ne respectant pas ces hauteurs s'ils sont détruits peuvent être reconstruits à l'identique.

Des hauteurs différentes sont autorisées pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ouvrage 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.

Il est en outre exigé le respect des règles suivantes :

IMPLANTATION / VOLUMES / ASPECT

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdit.

Les panneaux solaires et photovoltaïques seront installés en toiture et devront s'intégrer au volume de la construction.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc.) ne doivent pas être laissés à nu.

FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES

Les façades en pierre d'un appareillage de bonne qualité doivent être conservées.

Les joints des façades en pierre apparente ne doivent en aucun cas être colorés : ils auront un ton sable du pays. Ils ne seront ni creux, ni saillants.

Pour les façades destinées à être recouvertes, les enduits de finition doivent être réalisés avec un mortier bâtard (sable + chaux + ciment blanc + colorant éventuellement). Ces enduits ne doivent être ni talochés, ni lissés, ils doivent être de préférence grattés.

La couleur des enduits des façades respectera le ton du bâti environnant.

Les huisseries et les volets auront une couleur en harmonie avec la façade.

Les couleurs devront être choisies en concertation avec les services techniques de la commune.

TOITURES

Les couvertures des toitures devront être réalisées en tuiles dans la tonalité des toitures voisines. Cependant, les réfections à l'identique de constructions existantes sont autorisées.

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 35%.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Les bâtiments publics ou privés, construits avec une toiture terrasse non végétalisée, pourront faire l'objet d'une extension dans le respect de l'architecture existante.

ANNEXES

Les façades des annexes ont une couleur similaire à la façade du bâtiment principal.

Les règles sur l'aspect des constructions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Habitat : 2 places de stationnement minimum par logement, doivent être aménagée sur la propriété.
- Constructions à usage de bureaux : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

- Constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de l'établissement.
- Hôtels / restaurants : 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique à des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements ;

ESPACES VERTS DES OPERATIONS D'ENSEMBLE

Un plan d'aménagement paysager précisant la taille et les espèces végétales ainsi que l'agencement des stationnements et des espaces de loisirs, devra être inséré au dossier du permis de construire ou de lotir.

Pour les opérations de plus de 10 logements, la proportion du terrain obligatoirement réservée aux espaces verts communs est au minimum égale à 6% de la surface totale de l'opération.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations doivent prévoir le raccordement au réseau de communications électroniques pour l'ensemble de l'opération et pour chaque parcelle.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone urbaine partiellement desservie par des équipements dont le renforcement n'est pas prévu et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées.

Zone résidentielle dans laquelle prédomine l'habitat individuel. De faible densité, cette zone a une forme urbaine aérée avec une large place faite aux espaces non bâtis.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- Les parcs d'attraction
- Les commerces
- Les constructions industrielles
- Les entrepôts
- Les aires de camping et les habitations légères de loisirs

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se reporter à l'article DG 8 des Dispositions Générales concernant la constructibilité en zone inondable et le nouvel aléa inondation, la prévention des inondations.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions artisanales sous réserve de ne pas générer de nuisances olfactives, visuelles, auditives pour le voisinage

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

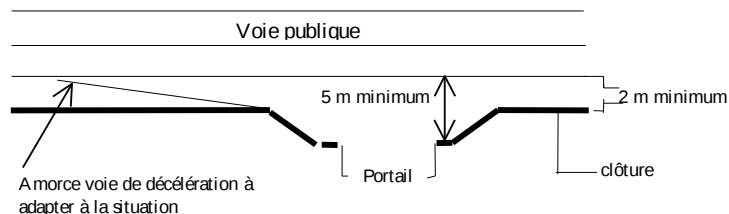
Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Ainsi,

- Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voie publique ou privée commune, sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plate-forme visible de la chaussée.
- Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles, et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Le long des routes départementales 533, 534, 578, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété.

En cas d'accès dangereux, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation, lorsque ces accès se font sur une voie à trafic important. D'autre part, en ce qui concerne les établissements engendrant un trafic d'une certaine importance, (entrepôts, entreprises, commerces...), des dispositions particulières pourront être exigées.

A l'alignement actuel et à venir, l'accès carrossable de toutes constructions sur une voie publique devra être traité suivant les indications ci-après :



Dans les cas où la parcelle est située en limite d'un massif forestier, l'accès au fond de parcelle, limitrophe du bois, devra être accessible aux véhicules de lutte contre les incendies.

DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse créées dans le cadre d'une opération d'ensemble et ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans toute opération d'ensemble une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée ainsi que la continuité des itinéraires piétonniers.

Les projets d'urbanisation peuvent être refusés au titre de la sécurité des usagers (art R111.5 du code l'urbanisme, modifié par le décret n°2015-1783 du 28/12/15) :

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. », un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou insuffisance du réseau collecteur, le porteur de projet doit réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales dans l'unité foncière. L'infiltration des eaux pluviales sera à assurer notamment via un système de puit perdu.

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

Eaux USEES

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public.

Toutefois en cas de raccordement difficile au réseau, pourra être admis à titre exceptionnel un dispositif d'assainissement autonome après étude hydrogéologique (adapté aux surface, forme et pente du terrain, à la nature du sol, etc...), et conforme à la réglementation et aux normes techniques en vigueur. En fonction des circonstances particulières et notamment si le dispositif d'assainissement autonome est susceptible de nuire à la salubrité publique, l'autorisation de sa réalisation pourra être conditionnée par la production d'une étude sur l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, aux frais du pétitionnaire.

Eaux usées non domestiques

Le déversement dans les égouts publics des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal notamment, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, pourra être admis à titre exceptionnel pour les effluents industriels un dispositif d'assainissement autonome, conçu après étude particulière à la charge des pétitionnaires.

ELECTRICITE

L'alimentation en basse tension se fera par câble souterrain, ou en cas d'impossibilité technique, posé en façade.

TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Les câbles seront posés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, et à 3 mètres au moins des voies propres aux opérations d'ensemble.

Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante implantée à l'alignement ou en deçà du retrait imposé peuvent être autorisés.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics, les annexes et les piscines.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 (H étant la hauteur de la construction prise au faîtage des constructions) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cependant, la construction en limite séparative peut être autorisée :

- Pour les constructions annexes à condition que leur hauteur n'excède pas 2.50 mètres à l'égout.
- Dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements ; dans ce cas, seules les limites intérieures à l'opération sont concernées.
- Sur la ou les limites séparatives où existe un immeuble mitoyen également établi en limite à concurrence de la hauteur de ce dernier.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics, les annexes et les piscines.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de minimum 4 mètres est exigée entre deux constructions non jointives. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes et aux piscines.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 8 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur des murs de clôture est limitée :

- à l'alignement à 0,60 mètre. Lorsque le mur de clôture est surmonté d'un grillage ou de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne peut dépasser 2 mètres ;
- en limite séparative à 1,20 mètre. Lorsque le mur de clôture est surmonté d'un grillage ou de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne peut dépasser 2 mètres

Les murs existants ne respectant pas ces hauteurs s'ils sont détruits peuvent être reconstruits à l'identique.

Des hauteurs différentes sont autorisées pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ouvrage 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.

Il est en outre exigé le respect des règles suivantes :

IMPLANTATION / VOLUMES / ASPECT

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdit.

Les panneaux solaires et photovoltaïques seront installés en toiture et devront s'intégrer au volume de la construction.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc.) ne doivent pas être laissés à nu.

FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES

Les façades en pierre d'un appareillage de bonne qualité doivent être conservées.

Les joints des façades en pierre apparente ne doivent en aucun cas être colorés : ils auront un ton sable du pays. Ils ne seront ni creux, ni saillants.

Pour les façades destinées à être recouvertes, les enduits de finition doivent être réalisés avec un mortier bâtard (sable + chaux + ciment blanc + colorant éventuellement). Ces enduits ne doivent être ni talochés, ni lissés, ils doivent être de préférence grattés.

La couleur des enduits des façades respectera le ton du bâti environnant.

Les huisseries et les volets auront une couleur en harmonie avec la façade.

Les couleurs devront être choisies en concertation avec les services techniques de la commune.

TOITURES

Les couvertures des toitures devront être réalisées en tuiles dans la tonalité des toitures voisines. Cependant, les réfections à l'identique de constructions existantes sont autorisées.

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 35%.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

ANNEXES

Les façades des annexes ont une couleur similaire à la façade du bâtiment principal.

Article UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Habitat : 2 places de stationnement minimum par logement, doivent être aménagées sur la propriété.
- Constructions à usage de bureaux : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
- Constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de l'établissement.
- Hôtels / restaurants : 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique à des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements

ESPACES VERTS DES OPERATIONS D'ENSEMBLE

Un plan d'aménagement paysager précisant la taille et les espèces végétales ainsi que l'agencement des stationnements et des espaces de loisirs, devra être inséré au dossier du permis de construire ou de lotir.

Pour les opérations de plus de 10 logements, la proportion du terrain obligatoirement réservée aux espaces verts communs est au minimum égale à 6% de la surface totale de l'opération.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UD 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UD 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations doivent prévoir le raccordement au réseau de communications électroniques pour l'ensemble de l'opération et pour chaque parcelle.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à l'accueil d'équipements éducatifs, sportifs, culturels et de loisirs.

Elle comprend un secteur UEh destiné à l'accueil d'équipements hospitaliers.

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation du Doux, annexées au dossier, doivent être respectées dans toute la zone.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les hébergements hôteliers
- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- Les parcs d'attraction
- Les commerces
- Les constructions industrielles
- Les entrepôts
- Les constructions artisanales
- Les aires de camping et les habitations légères de loisirs

En zone UEh, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se reporter à l'article DG 8 des Dispositions Générales concernant la constructibilité en zone inondable et le nouvel aléa inondation, la prévention des inondations.

Sont admises sous conditions :

- Les habitations nécessaires uniquement au fonctionnement, au gardiennage, à la surveillance

En zone UEh :

- Les bâtiments à vocation d'établissements hospitaliers
- Les habitations nécessaires uniquement au fonctionnement, au gardiennage, à la surveillance

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

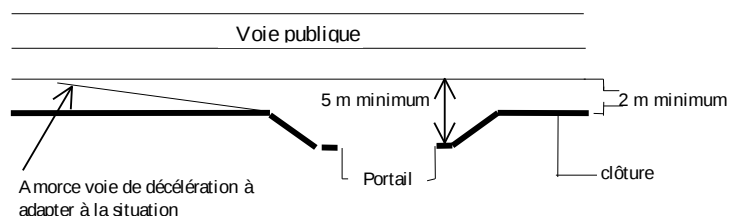
Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Ainsi,

- Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voie publique ou privée commune, sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plate-forme visible de la chaussée.
- Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles, et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Le long des routes départementales 533, 534, 578, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété.

En cas d'accès dangereux, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation, lorsque ces accès se font sur une voie à trafic important. D'autre part, en ce qui concerne les établissements engendrant un trafic d'une certaine importance, (entrepôts, entreprises, commerces...), des dispositions particulières pourront être exigées.

A l'alignement actuel et à venir, l'accès carrossable de toutes constructions sur une voie publique devra être traité suivant les indications ci-après :



Dans les cas où la parcelle est située en limite d'un massif forestier, l'accès au fond de parcelle, limitrophe du bois, devra être accessible aux véhicules de lutte contre les incendies.

DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse créées dans le cadre d'une opération d'ensemble et ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans toute opération d'ensemble une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée ainsi que la continuité des itinéraires piétonniers.

Les projets d'urbanisation peuvent être refusés au titre de la sécurité des usagers (art R111.5 du code l'urbanisme, modifié par le décret n°2015-1783 du 28/12/15) :

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. », un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou insuffisance du réseau collecteur, le porteur de projet doit réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales dans l'unité foncière. L'infiltration des eaux pluviales sera à assurer notamment via un système de puit perdu.

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

Eaux Usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

Toute construction doit être raccordée au réseau assainissement collectif.

Toutefois en cas de raccordement difficile au réseau, pourra être admis à titre exceptionnel un dispositif d'assainissement autonome après une étude hydrogéologique (adapté aux surface, forme et pente du terrain, à la nature du sol, etc...), et conforme à la réglementation et aux normes techniques en vigueur. En fonction des circonstances particulières et notamment si le dispositif d'assainissement autonome est susceptible de nuire à la salubrité publique, l'autorisation de sa réalisation pourra être conditionnée par la production d'une étude sur l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, aux frais du pétitionnaire.

Le déversement dans les égouts publics des effluents autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, pourra être admis à titre exceptionnel un dispositif d'assainissement autonome, conçu après étude particulière à la charge des pétitionnaires.

ELECTRICITE

L'alimentation en basse tension se fera par câble souterrain, ou en cas d'impossibilité technique, posé en façade.

TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Les câbles seront posés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone UE, sauf indication contraire portée au plan toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante implantée à l'alignement ou en deçà du retrait imposé peuvent être autorisés.

En zone UEh, la construction de bâtiments hospitaliers ou médico-sociaux en alignement ou en deçà du retrait imposé est autorisée.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 (H étant la hauteur de la construction prise au faîtage des constructions) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cependant, la construction en limite séparative peut être autorisée :

- Pour les constructions annexes aux habitations à condition que leur hauteur n'excède pas 3.50 mètres à l'égout.
- Sur la ou les limites séparatives où existe un immeuble mitoyen également établi en limite à concurrence de la hauteur de ce dernier.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR

En zone UE, la hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 10 mètres à l'égout.

Des hauteurs différentes sont autorisées pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ouvrage 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.

Il est en outre exigé le respect des règles suivantes :

IMPLANTATION / VOLUMES / ASPECT

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdit.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc.) ne doivent pas être laissés à nu.

FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES

Les façades en pierre d'un appareillage de bonne qualité doivent être conservées.

Les joints des façades en pierre apparente ne doivent en aucun cas être colorés : ils auront un ton sable du pays. Ils ne seront ni creux, ni saillants.

Pour les façades destinées à être recouvertes, les enduits de finition doivent être réalisés avec un mortier bâtard (sable + chaux + ciment blanc + colorant éventuellement). Ces enduits ne doivent être ni talochés, ni lissés, ils doivent être de préférence grattés.

La couleur des enduits des façades respectera le ton du bâti environnant.

La couleur des enduits de façade devra être choisie en concertation avec les services techniques de la commune.

Les huisseries et les volets auront une couleur en harmonie avec la façade.

TOITURES

Les couvertures des toitures devront être réalisées dans la tonalité des toitures voisines. Cependant, les réfections à l'identique de constructions existantes sont autorisées.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

ANNEXES

Les façades des annexes ont une couleur similaire à la façade du bâtiment principal.

Les règles sur l'aspect des constructions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

En zone UE, afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement doit être aménagée sur la propriété.
- Constructions à usage de bureaux : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
- Etablissements scolaires :
 - De 1^{er} degré : 1 place par classe,
 - De 2^{ème} degré : 2 places par classe.
- Etablissements ouverts au public (autre que scolaires) : La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement. Ils doivent comporter également des aires de stationnement réservés aux deux roues et aux véhicules des personnes handicapées. Ces aires de stationnement auront une sortie aménagée sur la voie publique assurant la sécurité des usagers et des piétons.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique à des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

En zone UEh, le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs est assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements

ESPACES VERTS DES OPERATIONS D'ENSEMBLE

Un plan d'aménagement paysager précisant la taille et les espèces végétales ainsi que l'agencement des stationnements et des espaces de loisirs, devra être inséré au dossier du permis de construire ou de lotir.

Pour chaque opération, la proportion du terrain obligatoirement réservée aux espaces verts communs est au minimum égale à 6% de la surface totale de l'opération.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations doivent prévoir le raccordement au réseau de communications électroniques pour l'ensemble de l'opération et pour chaque parcelle.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités artisanales et industrielles dans laquelle les capacités des équipements existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre des constructions dans les conditions ci-dessous.

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation du Doux, annexées au dossier, doivent être respectées dans toute la zone.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- Les parcs d'attraction
- Les commerces
- Les hébergements hôteliers
- Les aires de camping et les habitations légères de loisirs

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se reporter à l'article DG 8 des Dispositions Générales concernant la constructibilité en zone inondable et le nouvel aléa inondation, la prévention des inondations.

Sont admises sous conditions :

- Les habitations uniquement sous forme de locaux destinées au gardiennage, à la surveillance, à condition qu'elles soient intégrées dans les constructions abritant ces établissements, que leur surface de plancher ne dépasse pas 40 m² par établissement.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les surfaces nécessaires à leur fonctionnement (cuisine, réfectoire, sanitaires, chambres, bureau, etc...) sans limitation de surface, en dehors des zones inondables.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

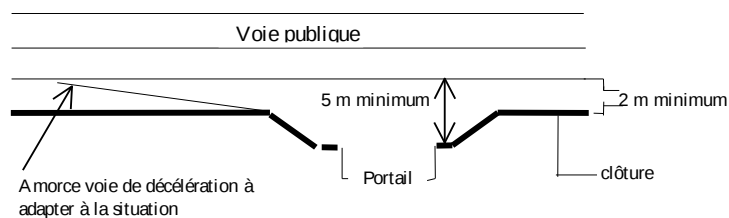
Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En cas d'accès dangereux, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation, lorsque ces accès se font sur une voie à trafic important. D'autre part, en ce qui concerne les établissements engendrant un trafic d'une certaine importance, (entrepôts, entreprises,...), des dispositions particulières pourront être exigées.

A l'alignement actuel et à venir, l'accès carrossable de toutes constructions sur une voie publique devra être traité suivant les indications ci-après :



Dans les cas où la parcelle est située en limite d'un massif forestier, l'accès au fond de parcelle, limitrophe du bois, devra être accessible aux véhicules de lutte contre les incendies.

DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules lourds et des véhicules des services publics.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les projets d'urbanisation peuvent être refusés au titre de la sécurité des usagers (art R111.5 du code l'urbanisme, modifié par le décret n°2015-1783 du 28/12/15) :

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. », un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou insuffisance du réseau collecteur, le porteur de projet doit réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales dans l'unité foncière. L'infiltration des eaux pluviales sera à assurer notamment via un système de puit perdu.

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

EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

Eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public.

Toutefois en cas de raccordement difficile au réseau, pourra être admis à titre exceptionnel un dispositif d'assainissement autonome après une étude hydrogéologique (adapté aux surface, forme et pente du terrain, à la nature du sol, etc...), et conforme à la réglementation et aux normes techniques en vigueur. En fonction des circonstances particulières et notamment si le dispositif d'assainissement autonome est susceptible de nuire à la salubrité publique, l'autorisation de sa réalisation pourra être conditionnée par la production d'une étude sur l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, aux frais du pétitionnaire.

Eaux usées non domestiques

Le déversement dans les égouts publics des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou industriel, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, pourra être admis à titre exceptionnel pour les effluents industriels un dispositif d'assainissement autonome, conçu après étude particulière à la charge des pétitionnaires.

ELECTRICITE

L'alimentation en basse tension se fera par câble souterrain, ou en cas d'impossibilité technique, posé en façade.

TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Les câbles seront posés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, toute construction doit être implantée à

- 12 mètres au moins de l'axe des voies communales et des RD 533, 534 et 578 hors agglomération ;
- 6 mètres au moins de l'axe des voies communales et des RD 533, 534 et 578 en agglomération ;

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, toute construction doit être implantée à 10 mètres au moins de l'axe des RD 2, 236, 269 et 283.

L'aménagement et l'extension mesurée d'un bâtiment implanté en deçà de ces retraits peut être autorisé.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR

La hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser 12 mètres à l'égout.

Cette règle n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Des hauteurs différentes sont autorisées pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ouvrage 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 UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement doit être aménagée sur la propriété.
- Constructions à usage d'activités artisanales, industrielles et tertiaires :
 - Constructions à usage de bureau : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.
 - Etablissements industriels : 1 place de stationnement pour 2 employés est exigée ; à ces espaces s'ajoutent les espaces pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
 - Constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de l'établissement.
 - Constructions à usage d'entrepôt : une place de stationnement pour 120 m² de plancher.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle qui s'applique à des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

D'une façon générale, un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. Pour ce faire, un plan d'aménagement paysager précisant la taille et les espèces végétales ainsi que l'agencement des stationnements devra être inséré au dossier du permis de construire.

Les marges d'isolement, en limite de zone, doivent être plantées d'au moins une rangée d'arbres de haute tige. L'espacement et les essences des arbres seront fixés par les services municipaux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige tous les 3 emplacements.

Les façades de terrains affectés à des dépôts et entrepôts doivent être accompagnées d'une haie vive composée d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UI 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UI 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations doivent prévoir le raccordement au réseau de communications électroniques pour l'ensemble de l'opération et pour chaque parcelle.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation de sports, de loisirs et d'accueil touristique dans laquelle les capacités des équipements existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre des constructions dans les conditions ci-dessous.

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation du Doux, annexées au dossier, doivent être respectées dans toute la zone.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les habitations
- Les bureaux
- Les commerces
- L'artisanat
- L'industrie
- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- Les entrepôts
- Les hébergements hôteliers

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se reporter à l'article DG 8 des Dispositions Générales concernant la constructibilité en zone inondable et le nouvel aléa inondation, la prévention des inondations.

Non réglementé

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

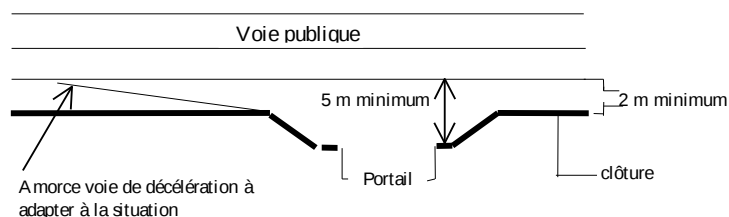
Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En cas d'accès dangereux, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation, lorsque ces accès se font sur une voie à trafic important. D'autre part, en ce qui concerne les établissements engendrant un trafic d'une certaine importance, des dispositions particulières pourront être exigées.

A l'alignement actuel et à venir, l'accès carrossable de toutes constructions sur une voie publique devra être traité suivant les indications ci-après :



Dans les cas où la parcelle est située en limite d'un massif forestier, l'accès au fond de parcelle, limitrophe du bois, devra être accessible aux véhicules de lutte contre les incendies.

DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules lourds et des véhicules des services publics.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les projets d'urbanisation peuvent être refusés au titre de la sécurité des usagers (art R111.5 du code l'urbanisme, modifié par le décret n°2015-1783 du 28/12/15) :

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. », un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou insuffisance du réseau collecteur, le porteur de projet doit réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales dans l'unité foncière. L'infiltration des eaux pluviales sera à assurer notamment via un système de puit perdu.

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

EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau d'égout public.

Toutefois en cas de raccordement difficile au réseau, pourra être admis à titre exceptionnel un dispositif d'assainissement autonome après une étude hydrogéologique (adapté aux surface, forme et pente du terrain, à la nature du sol, etc...), et conforme à la réglementation et aux normes techniques en vigueur. En fonction des circonstances particulières et notamment si le dispositif d'assainissement autonome est susceptible de nuire à la salubrité publique, l'autorisation de sa réalisation pourra être conditionnée par la production d'une étude sur l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, aux frais du pétitionnaire.

ELECTRICITE

L'alimentation en basse tension se fera par câble souterrain, ou en cas d'impossibilité technique, posé en façade.

TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Les câbles seront posés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, toute construction doit être implantée à :

- 8 mètres au moins de l'axe des voies communales,
- 12 mètres au moins de l'axe des RD 533, 534 et 578,
- 10 mètres au moins de l'axe des RD 2, 236, 269, et 283.

L'aménagement et l'extension mesurée d'un bâtiment implanté en deçà de ces retraits peut être autorisé.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR

La hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser 8 mètres à l'égout.

Cette règle n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Des hauteurs différentes sont autorisées pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ouvrage 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.

Il est en outre exigé le respect des règles suivantes :

IMPLANTATION / VOLUMES / ASPECT

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdit.

Les panneaux solaires et photovoltaïques seront installés en toiture et devront s'intégrer au volume de la construction.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc.) ne doivent pas être laissés à nu.

FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES

Les façades en pierre d'un appareillage de bonne qualité doivent être conservées.

Les joints des façades en pierre apparente ne doivent en aucun cas être colorés : ils auront un ton sable du pays. Ils ne seront ni creux, ni saillants.

Pour les façades destinées à être recouvertes, les enduits de finition doivent être réalisés avec un mortier bâtard (sable + chaux + ciment blanc + colorant éventuellement). Ces enduits ne doivent être ni talochés, ni lissés, ils doivent être de préférence grattés.

La couleur des enduits des façades respectera le ton du bâti environnant.

La couleur des enduits de façade devra être choisie en concertation avec les services techniques de la commune.

Les huisseries et les volets auront une couleur en harmonie avec la façade.

TOITURES

Les couvertures des toitures devront être réalisées en tuiles dans la tonalité des toitures voisines. Cependant, les réfections à l'identique de constructions existantes sont autorisées.

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 35%.

Les prescriptions sur les toitures ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

ANNEXES

Les façades des annexes ont une couleur similaire à la façade du bâtiment principal.

Les règles sur l'aspect des constructions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

D'une façon générale, un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. Pour ce faire, un plan d'aménagement paysager précisant la taille et les espèces végétales ainsi que l'agencement des stationnements devra être inséré au dossier du permis de construire.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige tous les 4 emplacements.

Les dépôts seront ceints d'une haie vive.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UL 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE UL 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations doivent prévoir le raccordement au réseau de communications électroniques pour l'ensemble de l'opération et pour chaque parcelle.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb

La zone 1AUb est destinée à accueillir des habitations.

Il s'agit d'une zone à urbaniser opérationnelle, ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- Les parcs d'attraction
- Les commerces
- L'artisanat
- L'industrie
- Les entrepôts
- Les hébergements hôteliers
- Les bureaux
- Les aires de camping et les habitations légères de loisirs

ARTICLE 1AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se reporter à l'article DG 8 des Dispositions Générales concernant la constructibilité en zone inondable et le nouvel aléa inondation, la prévention des inondations.

- Non règlementé

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUb 3 - ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

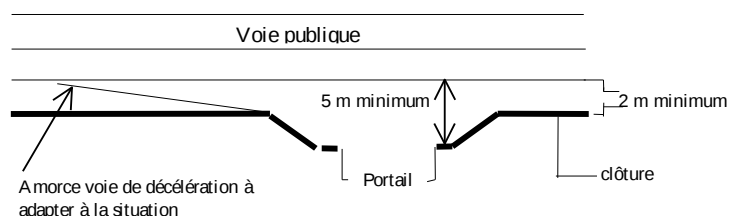
Ainsi,

- Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voie publique ou privée commune, sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plate-forme visible de la chaussée.
- Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles, et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition de l'autorisation de construire.

Notamment, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation, lorsque ces accès se font sur une voie à trafic important. D'autre part, en ce qui concerne les établissements engendrant un trafic d'une certaine importance, (entrepôts, entreprises, commerces...), des dispositions particulières pourront être exigées.

A l'alignement actuel et à venir, l'accès carrossable de toutes constructions sur une voie publique devra être traité suivant les indications ci-après :



Dans les cas où la parcelle est située en limite d'un massif forestier, l'accès au fond de parcelle, limitrophe du bois, devra être accessible aux véhicules de lutte contre les incendies.

DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse créées dans le cadre d'une opération d'ensemble et ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans toute opération d'ensemble une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée ainsi que la continuité des itinéraires piétonniers.

Les projets d'urbanisation peuvent être refusés au titre de la sécurité des usagers (art R111.5 du code l'urbanisme, modifié par le décret n°2015-1783 du 28/12/15) :

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. », un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

ARTICLE 1Aub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou insuffisance du réseau collecteur, le porteur de projet doit réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales dans l'unité foncière. L'infiltration des eaux pluviales sera à assurer notamment via un système de puit perdu.

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

EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

Toute construction doit être raccordée au réseau d'égout public.

ELECTRICITE

L'alimentation en basse tension se fera par câble souterrain, ou en cas d'impossibilité technique, posé en façade.

TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Les câbles seront posés en souterrain sur les parcelles privées.

Les câbles seront posés en souterrain sur l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1Aub 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1Aub 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques. Cette règle ne s'applique pas le long des voies propres aux opérations d'ensemble.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1Aub 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 (H étant la hauteur de la construction prise au faîtage des constructions) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cependant, la construction en limite séparative peut être autorisée :

- Pour les constructions annexes à condition que leur hauteur n'excède pas 2.50 mètres à l'égout.
- Dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements ; dans ce cas, seules les limites intérieures à l'opération sont concernées.
- Sur la ou les limites séparatives où existe un immeuble mitoyen également établi en limite à concurrence de la hauteur de ce dernier.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1Aub 8 - IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non jointifs sont distants d'un minimum de 4 mètres, sauf concernant les annexes et les piscines.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1Aub 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1Aub 10 - HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 8 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur des murs de clôture est limitée à 0.60 mètre. Lorsque le mur de clôture est surmonté d'un grillage ou de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne peut dépasser 2 mètres.

Les murs existants ne respectant pas ces hauteurs s'ils sont détruits peuvent être reconstruits à l'identique.

Des hauteurs différentes sont autorisées pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1Aub 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ouvrage 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.

Il est en outre exigé le respect des règles suivantes :

IMPLANTATION / VOLUMES / ASPECT

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdit.

Les panneaux solaires et photovoltaïques seront installés en toiture et devront s'intégrer au volume de la construction.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc.) ne doivent pas être laissés à nu.

FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES

Les façades en pierre d'un appareillage de bonne qualité doivent être conservées.

Les joints des façades en pierre apparente ne doivent en aucun cas être colorés : ils auront un ton sable du pays. Ils ne seront ni creux, ni saillants.

Pour les façades destinées à être recouvertes, les enduits de finition doivent être réalisés avec un mortier bâtard (sable + chaux + ciment blanc + colorant éventuellement). Ces enduits ne doivent être ni talochés, ni lissés, ils doivent être de préférence grattés.

La couleur des enduits des façades respectera le ton du bâti environnant.

Les huisseries et les volets auront une couleur en harmonie avec la façade.

Les couleurs devront être choisies en concertation avec les services techniques de la commune.

TOITURES

Les couvertures des toitures devront être réalisées en tuiles dans la tonalité des toitures voisines. Cependant, les réfections à l'identique de constructions existantes sont autorisées.

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 35%.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

ANNEXES

Les façades des annexes ont une couleur similaire à la façade du bâtiment principal.

Les règles sur l'aspect des constructions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé pour chaque habitation, 2 places de stationnement minimum.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE 1AUB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements

ESPACES VERTS DES OPERATIONS D'ENSEMBLE

Un plan d'aménagement paysager précisant la taille et les espèces végétales ainsi que l'agencement des stationnements et des espaces de loisirs, devra être inséré au dossier du permis de construire ou de lotir.

Pour les opérations de plus de 10 logements, la proportion du terrain obligatoirement réservée aux espaces verts communs est au minimum égale à 6% de la surface totale de l'opération.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUB 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AUB 15- OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AUB 16- OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations doivent prévoir le raccordement au réseau de communications électroniques pour l'ensemble de l'opération et pour chaque parcelle.

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc

La zone 1AUc est destinée à accueillir des habitations.

Il s'agit d'une zone à urbaniser opérationnelle, ouverte à l'urbanisation sous forme d'une opération d'ensemble.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- Les parcs d'attraction
- Les commerces
- L'artisanat
- L'industrie
- Les entrepôts
- Les hébergements hôteliers
- Les bureaux
- Les aires de camping et les habitations légères de loisirs

ARTICLE 1AUc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se reporter à l'article DG 8 des Dispositions Générales concernant la constructibilité en zone inondable et le nouvel aléa inondation, la prévention des inondations.

- Non règlementé

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc 3 - ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

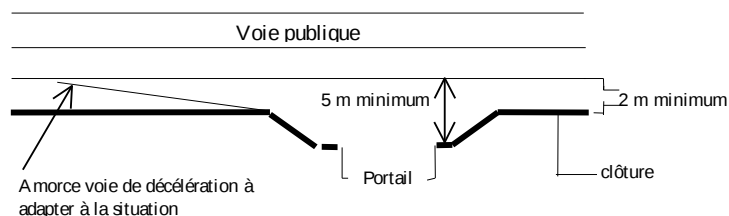
Ainsi,

- Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voie publique ou privée commune, sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plate-forme visible de la chaussée.
- Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles, et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition de l'autorisation de construire.

Notamment, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation, lorsque ces accès se font sur une voie à trafic important. D'autre part, en ce qui concerne les établissements engendrant un trafic d'une certaine importance, (entrepôts, entreprises, commerces...), des dispositions particulières pourront être exigées.

A l'alignement actuel et à venir, l'accès carrossable de toutes constructions sur une voie publique devra être traité suivant les indications ci-après :



Dans les cas où la parcelle est située en limite d'un massif forestier, l'accès au fond de parcelle, limitrophe du bois, devra être accessible aux véhicules de lutte contre les incendies.

DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse créées dans le cadre d'une opération d'ensemble et ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans toute opération d'ensemble une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée ainsi que la continuité des itinéraires piétonniers.

Les projets d'urbanisation peuvent être refusés au titre de la sécurité des usagers (art R111.5 du code l'urbanisme, modifié par le décret n°2015-1783 du 28/12/15) :

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. », un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

ARTICLE 1AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou insuffisance du réseau collecteur, le porteur de projet doit réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales dans l'unité foncière. L'infiltration des eaux pluviales sera à assurer notamment via un système de puit perdu.

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

EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

Toute construction doit être raccordée au réseau d'égout public.

ELECTRICITE

L'alimentation en basse tension se fera par câble souterrain, ou en cas d'impossibilité technique, posé en façade.

TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Les câbles seront posés en souterrain sur les parcelles privées.

Les câbles seront posés en souterrain sur l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AUc 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUc 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques. Cette règle ne s'applique pas le long des voies propres aux opérations d'ensemble.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUc 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si la construction n'est pas implantée en limite séparative, alors elle doit être implantée à une distance au moins égale à $H/2$ (H étant la hauteur de la construction prise au faîtage des constructions) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La construction en limite séparative peut être autorisée pour les constructions annexes à condition que leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUc 8 - IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non jointifs sont distants d'un minimum de 4 mètres, sauf concernant les annexes et les piscines.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUc 10 - HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 8 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur des murs de clôture est limitée à 0.60 mètre. Lorsque le mur de clôture est surmonté d'un grillage ou de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne peut dépasser 2 mètres.

Les murs existants ne respectant pas ces hauteurs s'ils sont détruits peuvent être reconstruits à l'identique.

Des hauteurs différentes sont autorisées pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ouvrage 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.

Il est en outre exigé le respect des règles suivantes :

IMPLANTATION / VOLUMES / ASPECT

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdit.

Les panneaux solaires et photovoltaïques seront installés en toiture et devront s'intégrer au volume de la construction.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc.) ne doivent pas être laissés à nu.

FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES

Les façades en pierre d'un appareillage de bonne qualité doivent être conservées.

Les joints des façades en pierre apparente ne doivent en aucun cas être colorés : ils auront un ton sable du pays. Ils ne seront ni creux, ni saillants.

Pour les façades destinées à être recouvertes, les enduits de finition doivent être réalisés avec un mortier bâtard (sable + chaux + ciment blanc + colorant éventuellement). Ces enduits ne doivent être ni talochés, ni lissés, ils doivent être de préférence grattés.

La couleur des enduits des façades respectera le ton du bâti environnant.

Les huisseries et les volets auront une couleur en harmonie avec la façade.

Les couleurs devront être choisies en concertation avec les services techniques de la commune.

TOITURES

Les couvertures des toitures devront être réalisées en tuiles dans la tonalité des toitures voisines. Cependant, les réfections à l'identique de constructions existantes sont autorisées.

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 35%.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

ANNEXES

Les façades des annexes ont une couleur similaire à la façade du bâtiment principal.

Les règles sur l'aspect des constructions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 1AUc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé pour chaque habitation, 2 places de stationnement minimum.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE 1AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements

ESPACES VERTS DES OPERATIONS D'ENSEMBLE

Un plan d'aménagement paysager précisant la taille et les espèces végétales ainsi que l'agencement des stationnements et des espaces de loisirs, devra être inséré au dossier du permis de construire ou de lotir.

Pour les opérations de plus de 10 logements, la proportion du terrain obligatoirement réservée aux espaces verts communs est au minimum égale à 6% de la surface totale de l'opération.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AUc 15- OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AUc 16- OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations doivent prévoir le raccordement au réseau de communications électroniques pour l'ensemble de l'opération et pour chaque parcelle.

CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

La zone 1AUe est destinée à accueillir des équipements éducatifs, sportifs, culturels et de loisirs.

Il s'agit d'une zone à urbaniser opérationnelle, ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les hébergements hôteliers
- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- Les parcs d'attraction
- Les commerces
- Les constructions industrielles
- Les entrepôts
- Les constructions artisanales
- Les aires de camping et les habitations légères de loisirs

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se reporter à l'article DG 8 des Dispositions Générales concernant la constructibilité en zone inondable et le nouvel aléa inondation, la prévention des inondations.

Sont admises sous conditions :

- Les habitations nécessaires au fonctionnement, au gardiennage, à la surveillance.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

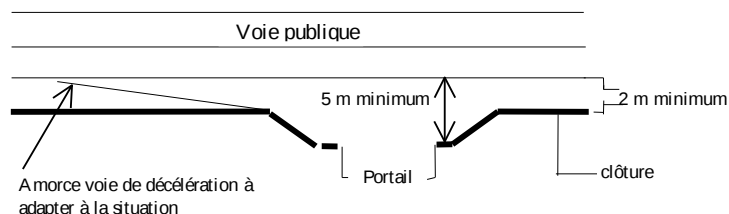
Ainsi,

- Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voie publique ou privée commune, sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plate-forme visible de la chaussée.
- Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles, et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition de l'autorisation de construire.

Notamment, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation, lorsque ces accès se font sur une voie à trafic important. D'autre part, en ce qui concerne les établissements engendrant un trafic d'une certaine importance, (entrepôts, entreprises, commerces...), des dispositions particulières pourront être exigées.

A l'alignement actuel et à venir, l'accès carrossable de toutes constructions sur une voie publique devra être traité suivant les indications ci-après :



Dans les cas où la parcelle est située en limite d'un massif forestier, l'accès au fond de parcelle, limitrophe du bois, devra être accessible aux véhicules de lutte contre les incendies.

DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse créées dans le cadre d'une opération d'ensemble et ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans toute opération d'ensemble une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée ainsi que la continuité des itinéraires piétonniers.

Les projets d'urbanisation peuvent être refusés au titre de la sécurité des usagers (art R111.5 du code l'urbanisme, modifié par le décret n°2015-1783 du 28/12/15) :

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. », un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou insuffisance du réseau collecteur, le porteur de projet doit réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales dans l'unité foncière. L'infiltration des eaux pluviales sera à assurer notamment via un système de puit perdu.

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

EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

Toute construction doit être raccordée au réseau assainissement collectif.

ELECTRICITE

L'alimentation en basse tension se fera par câble souterrain, ou en cas d'impossibilité technique, posé en façade.

TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Les câbles seront posés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AUe 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 (H étant la hauteur de la construction prise au faîtage des constructions) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cependant, la construction en limite séparative peut être autorisée :

- Pour les constructions annexes aux habitations à condition que leur hauteur n'excède pas 3.50 mètres à l'égout.
- Sur la ou les limites séparatives où existe un immeuble mitoyen également établi en limite à concurrence de la hauteur de ce dernier.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 10 mètres à l'égout.

Des hauteurs différentes sont autorisées pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ouvrage 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.

Il est en outre exigé le respect des règles suivantes :

IMPLANTATION / VOLUMES / ASPECT

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdit.

Les panneaux solaires et photovoltaïques seront installés en toiture et devront s'intégrer au volume de la construction.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc.) ne doivent pas être laissés à nu.

FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES

Les façades en pierre d'un appareillage de bonne qualité doivent être conservées.

Les joints des façades en pierre apparente ne doivent en aucun cas être colorés : ils auront un ton sable du pays. Ils ne seront ni creux, ni saillants.

Pour les façades destinées à être recouvertes, les enduits de finition doivent être réalisés avec un mortier bâtard (sable + chaux + ciment blanc + colorant éventuellement). Ces enduits ne doivent être ni talochés, ni lissés, ils doivent être de préférence grattés.

La couleur des enduits des façades respectera le ton du bâti environnant.

Les huisseries et les volets auront une couleur en harmonie avec la façade.

Les couleurs devront être choisies en concertation avec les services techniques de la commune.

TOITURES

Les couvertures des toitures devront être réalisées en tuiles dans la tonalité des toitures voisines. Cependant, les réfections à l'identique de constructions existantes sont autorisées.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

ANNEXES

Les façades des annexes ont une couleur similaire à la façade du bâtiment principal.

Les règles sur l'aspect des constructions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 1AUe 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement doit être aménagée sur la propriété.

- Etablissements scolaires :
 - De 1^{er} degré : 1 place par classe,
 - De 2^{ème} degré : 2 places par classe.
- Etablissements ouverts au public (autre que scolaires) : La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement. Ils doivent comporter également des aires de stationnement réservés aux deux roues et aux véhicules des personnes handicapées. Ces aires de stationnement auront une sortie aménagée sur la voie publique assurant la sécurité des usagers et des piétons.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique à des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements

ESPACES VERTS DES OPERATIONS D'ENSEMBLE

Un plan d'aménagement paysager précisant la taille et les espèces végétales ainsi que l'agencement des stationnements et des espaces de loisirs, devra être inséré au dossier du permis de construire ou de lotir.

Pour chaque opération, la proportion du terrain obligatoirement réservée aux espaces verts communs est au minimum égale à 6% de la surface totale de l'opération.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AUe 15- OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 16- OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations doivent prévoir le raccordement au réseau de communications électroniques pour l'ensemble de l'opération et pour chaque parcelle.

CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUï

La zone 1AUï est destinée à accueillir des activités de bureaux, artisanales et industrielles.

Il s'agit d'une zone à urbaniser opérationnelle, ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUï 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- Les parcs d'attraction
- Les commerces
- Les hébergements hôteliers
- Les aires de camping et les habitations légères de loisirs

ARTICLE 1AUï 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se reporter à l'article DG 8 des Dispositions Générales concernant la constructibilité en zone inondable et le nouvel aléa inondation, la prévention des inondations.

Sont admises sous conditions :

- Les habitations uniquement sous forme de locaux destinées au gardiennage, à la surveillance, à condition qu'elles soient intégrées dans les constructions abritant ces établissements, que leur surface de plancher ne dépasse pas 40 m² par établissement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUï 3 - ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

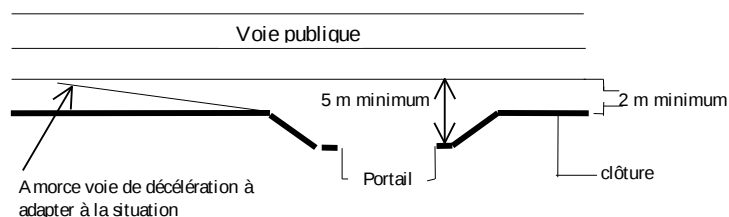
Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition de l'autorisation de construire.

Notamment, le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation, lorsque ces accès se font sur une voie à trafic important. D'autre part, en ce qui concerne les établissements engendrant un trafic d'une certaine importance, (entrepôts, entreprises,...), des dispositions particulières pourront être exigées.

A l'alignement actuel et à venir, l'accès carrossable de toutes constructions sur une voie publique devra être traité suivant les indications ci-après :



Dans les cas où la parcelle est située en limite d'un massif forestier, l'accès au fond de parcelle, limitrophe du bois, devra être accessible aux véhicules de lutte contre les incendies.

DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules lourds et des véhicules des services publics.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les projets d'urbanisation peuvent être refusés au titre de la sécurité des usagers (art R111.5 du code l'urbanisme, modifié par le décret n°2015-1783 du 28/12/15) :

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. », un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

ARTICLE 1AUi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou insuffisance du réseau collecteur, le porteur de projet doit réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales dans l'unité foncière. L'infiltration des eaux pluviales sera à assurer notamment via un système de puit perdu.

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

EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

Eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public.

Eaux usées non domestiques

Le déversement dans les égouts publics des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou industriel, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, pourra être admis à titre exceptionnel pour les effluents industriels un dispositif d'assainissement autonome, conçu après étude particulière à la charge des pétitionnaires.

ELECTRICITE

L'alimentation en basse tension se fera par câble souterrain, ou en cas d'impossibilité technique, posé en façade.

TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Les câbles seront posés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AUi 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUi 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, toute construction doit être implantée à 12 mètres au moins de l'axe de la RD 578.

Le long des autres voies le recul minimum est de 5 mètres de l'alignement.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUi 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUi 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUi 10 - HAUTEUR

La hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser 9 mètres à l'égout.

Cette règle n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Des hauteurs différentes sont autorisées pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ouvrage 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 1AUi 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement doit être aménagée sur la propriété.
- Constructions à usage d'activités artisanales, industrielles et tertiaires :
 - Constructions à usage de bureau : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la surface de plancher de l'immeuble.
 - Etablissements industriels : 1 place de stationnement pour 2 employés est exigée ; à ces espaces s'ajoutent les espaces pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
 - Constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de l'établissement.
 - Constructions à usage d'entrepôt : une place de stationnement pour 120 m² de plancher.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle qui s'applique à des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUi 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

D'une façon générale, un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. Pour ce faire, un plan d'aménagement paysager précisant la taille et les espèces végétales ainsi que l'agencement des stationnements devra être inséré au dossier du permis de construire.

Les marges d'isolement, en limite de zone, doivent être plantées d'au moins une rangée d'arbres de haute tige. L'espacement et les essences des arbres seront fixés par les services municipaux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige tous les 3 emplacements.

Les façades de terrains affectés à des dépôts et entrepôts doivent être accompagnées d'une haie vive composée d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUi 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AUi 15- OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE 1AUi 16- OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations doivent prévoir le raccordement au réseau de communications électroniques pour l'ensemble de l'opération et pour chaque parcelle.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE XII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone agricole qu'il convient de protéger en raison de la valeur économique du sol ou du sous-sol, de la qualité des sites.

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation du Doux, annexées au dossier, doivent être respectées dans toute la zone.

La zone A est concernée par la servitude de protection des captages, nécessitant de prendre en compte l'arrêté préfectoral spécifique et les rapports hydrogéologues : se reporter aux pièces 5e, 5f et 5g du PLU.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations forestières
- Les parcs d'attraction
- Les commerces
- Les bureaux
- Les constructions industrielles
- Les entrepôts
- Les constructions artisanales
- Les hébergements hôteliers
- Les aires de camping et les habitations légères de loisirs

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se reporter à l'article DG 8 des Dispositions Générales concernant la constructibilité en zone inondable et le nouvel aléa inondation, la prévention des inondations.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles
- L'accueil touristique et l'hébergement touristique à condition d'être liés à une exploitation agricole et réalisés dans des bâtiments existants
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- L'extension des constructions d'habitations existantes non liées à l'agriculture, autorisée une seule fois après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension) et dans la limite de 30% de la surface plancher existante avant extension, sans création de logement supplémentaire. Les surfaces des piscines et des espaces ne disposant pas de surface de plancher sont exclues du calcul
- Les annexes aux habitations existantes (hors piscine), dans la limite d'une emprise au sol maximum de 50 m² et d'une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit. Celles-ci devront être intégralement réalisées à une distance inférieure à 30 mètres de la construction principale
- Les piscines devront être intégralement réalisées à une distance inférieure à 30 mètres de la construction principale, dans la limite d'une emprise au sol maximum de 50 m²

- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Les centrales solaires ou photovoltaïques uniquement sur les toitures des constructions autorisées

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

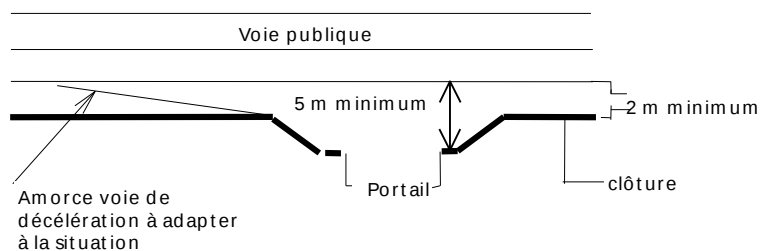
DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- L'accès sur une voie peut être refusé s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation.

Sauf impossibilité technique, tout accès sur les routes départementales devra recevoir l'accord du service gestionnaire et de la Mairie.

Dans la mesure du possible, l'accès carrossable de toutes constructions sur une voie publique en rase campagne devra être traité suivant les indications décrites exprimées dans le schéma ci-dessous :



DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les projets d'urbanisation peuvent être refusés au titre de la sécurité des usagers (art R111.5 du code l'urbanisme, modifié par le décret n°2015-1783 du 28/12/15) :

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. », un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable s'il existe. A défaut de réseau public, les captages, forages ou puits particuliers seront autorisés sous réserve de la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents.

EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

Eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public s'il existe. En cas de raccordement difficile ou d'absence de réseau sera admis un dispositif d'assainissement autonome adapté aux surface, forme et pente des terrains, à la nature du sol et conforme à la réglementation, au schéma général d'assainissement et aux normes techniques en vigueur. Le système d'assainissement autonome adapté des eaux usées devra faire l'objet d'une étude particulière aux frais du pétitionnaire.

Eaux usées non domestiques

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement ou d'absence de réseau, pourra être admis à titre exceptionnel pour les effluents non domestiques un dispositif d'assainissement autonome, conçu conformément à la réglementation en vigueur, aux frais du pétitionnaire.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, toute construction doit être implantée à :

- 8 mètres au moins de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique
- 10 mètres au moins de l'axe des RD 2, 236, 269 et 283
- 12 mètres au moins de l'axe des RD 533, 534 et 578

L'aménagement et l'extension mesurée d'un bâtiment implanté en deçà de ces retraits peut être autorisé.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit en retrait à une distance minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les installations classées doivent être implantées à une distance minimum de 100 mètres des limites des zones U et AU et les constructions à usage d'habitation devront respecter les distances de recul imposées par la législation des installations classées.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non jointifs sont distants d'un minimum de 4 mètres, sauf concernant les annexes et les piscines.

L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

Des reculs différents sont autorisés pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'extension des constructions d'habitations existantes non liées à l'agriculture, est autorisée une seule fois après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension) et dans la limite de 30% de la surface plancher existante avant extension, sans création de logement supplémentaire. Les surfaces des piscines et des espaces ne disposant pas de surface de plancher sont exclues du calcul.

Les annexes aux habitations existantes (hors piscine), sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol maximum de 50 m² et d'une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit. Celles-ci devront être intégralement réalisées à une distance inférieure à 30 m de la construction principale.

Les piscines devront être intégralement réalisées à une distance inférieure à 30 m de la construction principale, dans la limite d'une emprise au sol maximum de 50 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR

La hauteur maximale des habitations, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 8 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur des annexes aux habitations est limitée à 3,50 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur maximale des constructions et des extensions est fixée à 12 mètres pour les bâtiments d'exploitations agricoles.

Des hauteurs différentes sont autorisées pour les constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ces limites peuvent ne pas être exigées pour :

- Les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Les constructions, ouvrages techniques, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des antennes de radiodiffusion et les éoliennes.
- Des raisons d'intégration paysagère, une hauteur supérieure peut être acceptée pour l'extension de constructions à usage d'habitation existantes ne respectant pas la hauteur maximum. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne pourra pas être supérieure à la hauteur de la construction existante.

Pour des raisons de fonctionnement technique les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone peuvent avoir une hauteur supérieure à 12 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ouvrage 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.

De plus, toute construction devra respecter les règles suivantes :

IMPLANTATION / VOLUMES / ASPECT

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdit.

Les panneaux solaires et photovoltaïques seront installés en toiture et devront s'intégrer au volume de la construction.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc.) ne doivent pas être laissés à nu.

Les constructions à usage d'habitation devront en outre respecter les règles suivantes :

TOITURES

Les toitures des constructions à usage agricole seront de couleur rouge.

Les couvertures des toitures devront être réalisées en tuiles dans la tonalité des toitures voisines. Cependant, les réfections à l'identique de constructions existantes sont autorisées.

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 35%. Des pentes inférieures sont admises pour les constructions à usage agricole.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES

Les façades en pierre d'un appareillage de bonne qualité doivent être conservées.

Les joints des façades en pierre apparente ne doivent en aucun cas être colorés : ils auront un ton sable du pays. Ils ne seront ni creux, ni saillants.

Pour les façades destinées à être recouvertes, les enduits de finition doivent être réalisés avec un mortier bâtard (sable + chaux + ciment blanc + colorant éventuellement). Ces enduits ne doivent être ni talochés, ni lissés, ils doivent être de préférence grattés.

Les huisseries et les volets auront une couleur en harmonie avec la façade.

ANNEXES

Les façades des annexes ont une couleur similaire à la façade du bâtiment principal.

Les règles sur l'aspect des constructions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le cadre naturel doit être préservé et la végétation existante maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les bâtiments d'élevage industriels et les dépôts doivent être accompagnés d'une rangée d'arbres de haute tige d'essence locale ou d'une masse boisée, conformément au croquis ci-dessous :



SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE A 15- OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16- OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations doivent prévoir le raccordement au réseau de communications électroniques pour l'ensemble de l'opération.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE XIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend un secteur NL à vocation de sports et loisirs.

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation du Doux, annexées au dossier, doivent être respectées dans toute la zone.

La zone N est concernée par la servitude de protection des captages, nécessitant de prendre en compte l'arrêté préfectoral spécifique et les rapports hydrogéologues : se reporter aux pièces 5e, 5f et 5g du PLU.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles
- Les parcs d'attraction
- Les commerces
- Les hébergements hôteliers
- Les aires de camping et les habitations légères de loisirs
- Les constructions industrielles
- Les entrepôts
- Les bureaux
- Les constructions artisanales
- Les aires de camping et les habitations légères de loisirs

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se reporter à l'article DG 8 des Dispositions Générales concernant la constructibilité en zone inondable et le nouvel aléa inondation, la prévention des inondations.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations forestières
- L'extension des constructions d'habitations existantes non liées à l'agriculture, autorisée une seule fois après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension) et dans la limite de 30% de la surface plancher existante avant extension, sans création de logement supplémentaire. Les surfaces des piscines et des espaces ne disposant pas de surface de plancher sont exclues du calcul
- Les annexes aux habitations existantes (hors piscine), dans la limite d'une emprise au sol maximum de 50 m² et d'une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit. Celles-ci devront être intégralement réalisées à une distance inférieure à 30 m de la construction principale
- Les piscines devront être intégralement réalisées à une distance inférieure à 30 mètres de la construction principale, dans la limite d'une emprise au sol maximum de 50 m²
- Les changements de destination dans le bâti identifié au plan de zonage, dans la limite de 250 m² de surface de plancher
- Dans les secteurs identifiés par une trame carrière (Nc) :
 - L'ouverture et l'exploitation des carrières
 - Les constructions (dans la limite de 50 m² de surface de plancher) et les installations classées nécessaires à leur fonctionnement

- Les installations et travaux divers nécessaires à leur fonctionnement
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone

En zone NL, sont admises sous conditions :

- Les aires de stationnement non imperméabilisées
- Les aménagements liés à la valorisation du patrimoine forestier.
- Les petites constructions d'accueil touristique liées à la valorisation du patrimoine forestier dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
- Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont seuls autorisés :
 - Les aménagements liés à la valorisation du patrimoine forestier.
 - Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible.

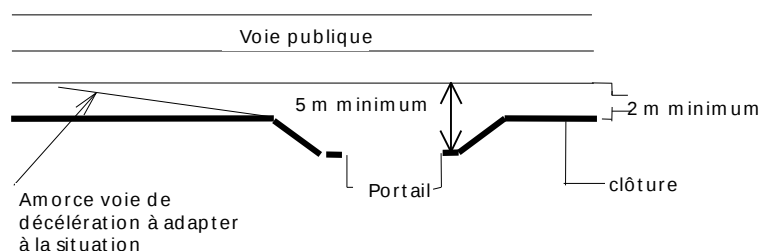
Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Ainsi,

- lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- en cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition du permis de construire.

Sauf impossibilité technique, tout accès sur les routes départementales devra recevoir l'accord du service gestionnaire et de la Mairie.

Dans la mesure du possible, l'accès carrossable de toutes constructions sur une voie publique en rase campagne devra être traité suivant les indications décrites exprimées dans le schéma ci-dessous :



DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les projets d'urbanisation peuvent être refusés au titre de la sécurité des usagers (art R111.5 du code l'urbanisme, modifié par le décret n°2015-1783 du 28/12/15) :

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. », un accord préalable du gestionnaire de la voie étant obligatoire.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable s'il existe. A défaut de réseau public, les captages, forages ou puits particuliers seront autorisés sous réserve de la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents.

EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

Eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public s'il existe. En cas de raccordement difficile ou d'absence de réseau sera admis un dispositif d'assainissement autonome adapté aux surface, forme et pente des terrains, à la nature du sol et conforme à la réglementation, au schéma général d'assainissement et aux normes techniques en vigueur. Le système d'assainissement autonome adapté des eaux usées provenant devra faire l'objet d'une étude particulière aux frais du pétitionnaire.

Eaux usées non domestiques

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement ou d'absence de réseau, pourra être admis à titre exceptionnel pour les effluents non domestiques un dispositif d'assainissement autonome, conçu conformément à la réglementation en vigueur et après une étude particulière aux frais du pétitionnaire.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à :

- 8 mètres au moins de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique
- 10 mètres au moins de l'axe des RD 2, 236, 269 et 283
- 12 mètres au moins de l'axe des RD 533, 534 et 578

L'aménagement et l'extension mesurée d'un bâtiment implanté en deçà de ces retraits est autorisé.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit en retrait à une distance minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les installations classées doivent être implantées à une distance minimum de 100 mètres des limites des zones U et AU et les constructions à usage d'habitation devront respecter les distances de recul imposées par la législation des installations classées.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non jointifs sont distants d'un minimum de 4 mètres, sauf concernant les annexes et les piscines.

L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'extension des constructions d'habitations existantes non liées à l'agriculture, est autorisée une seule fois après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension) et dans la limite de 30% de la surface plancher existante avant extension, sans création de logement supplémentaire. Les surfaces des piscines et des espaces ne disposant pas de surface de plancher sont exclues du calcul.

Les annexes aux habitations existantes (hors piscine), sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol maximum de 50 m² et d'une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit. Celles-ci devront être intégralement réalisées à une distance inférieure à 30 m de la construction principale.

Les piscines devront être intégralement réalisées à une distance inférieure à 30 m de la construction principale, dans la limite d'une emprise au sol maximum de 50 m².

Les changements de destination dans le bâti identifié au plan de zonage, dans la limite de 250 m² de surface de plancher.

Dans les secteurs identifiés par une trame carrière (Nc) : sont autorisées les constructions (dans la limite de 50 m² de surface de plancher) et les installations classées nécessaires à leur fonctionnement

En zone NL :

- Les petites constructions d'accueil touristique liées à la valorisation du patrimoine forestier sont autorisées dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR

En zone N, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 8 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur des annexes aux habitations est limitée à 3,50 mètres à l'égout des toitures.

En zone NL, la hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder 5 mètres au faîtage.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ouvrage 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.

De plus, toute construction devra respecter les règles suivantes :

IMPLANTATION / VOLUMES / ASPECT

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdit.

Les panneaux solaires et photovoltaïques seront installés en toiture et devront s'intégrer au volume de la construction.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc.) ne doivent pas être laissés à nu.

Les constructions à usage d'habitation devront en outre respecter les règles suivantes :

TOITURES

Les couvertures des toitures devront être réalisées en tuiles dans la tonalité des toitures voisines. Cependant, les réfections à l'identique de constructions existantes sont autorisées.

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 35%.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES

Les façades en pierre d'un appareillage de bonne qualité doivent être conservées.

Les joints des façades en pierre apparente ne doivent en aucun cas être colorés : ils auront un ton sable du pays. Ils ne seront ni creux, ni saillants.

Pour les façades destinées à être recouvertes, les enduits de finition doivent être réalisés avec un mortier bâtard (sable + chaux + ciment blanc + colorant éventuellement). Ces enduits ne doivent être ni talochés, ni lissés, ils doivent être de préférence grattés.

Les huisseries et les volets auront une couleur en harmonie avec la façade.

ANNEXES

Les façades des annexes ont une couleur similaire à la façade du bâtiment principal.

Les règles sur l'aspect des constructions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures d'utilité publique et/ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

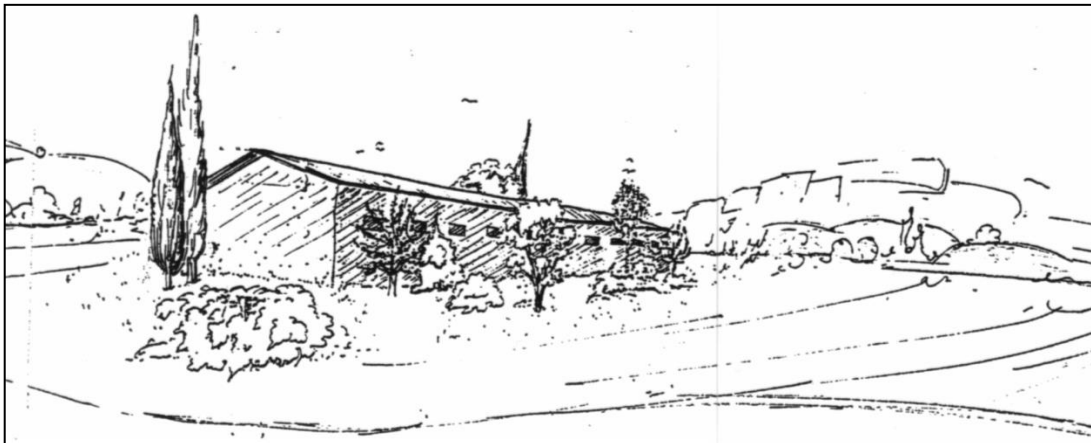
Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Aux places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le cadre naturel doit être préservé et la végétation existante maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les bâtiments d'élevage industriels et les dépôts doivent être accompagnés d'une rangée d'arbres de haute tige d'essence locale ou d'une masse boisée, conformément au croquis ci-dessous :



SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE N 15- OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE N 16- OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations doivent prévoir le raccordement au réseau de communications électroniques pour l'ensemble de l'opération.

TITRE VI - DEFINITIONS

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 m (ex. bassin, étang).

AIRES DE STATIONNEMENT

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie, d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quel que soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

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.

AMENAGEMENT

Tous travaux 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, abri de jardin, remise, garage individuel...).

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. Les articles L.322-1 et suivants du Code de l'Urbanisme énumèrent les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer ou grouper des parcelles.

CARAVANE

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Le changement de destination consiste à transformer une surface existante de l'une des destinations prévues par le Code de l'urbanisme vers une autre de ces destinations.

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 R.421-12 du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

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

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- Hôtelier,
- De commerce,
- De bureaux ou de services,
- Artisanal,
- Industriel,
- D'entrepôts commerciaux,
- Agricole.

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL

Il s'agit de bâtiments caractéristiques à ne pas confondre avec la surface de réserve dans des bâtiments à usage commercial.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surface plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

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,
- Substitution d'essences forestières.

DEFRICHEMENT

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.

DEPOTS DE VEHICULES

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Exemple :

- Dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- Aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- Garages collectifs de caravanes.

L'élément à prendre en compte, pour soumettre ou non ces aires et dépôts à autorisation, n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement, même sommaire (accès, terrassements, ...).

EMPRISE AU SOL

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

ESPACE BOISE CLASSE

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : Surface minimum d'installation X nombre d'associés.

EXTENSION

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

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Au sens de l'article R.111-37 du Code de l'urbanisme, sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues sont exclues.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction, sur le terrain la recevant.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

INSTALLATION CLASSEE

Au sens de l'article L.511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- Les dépôts de véhicules,
- Les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

PARCS D'ATTRACTIONS

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

STATIONNEMENT DE CARAVANES

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale. Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- Sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- Dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.