

DISPOSITIONS GENERALES

SOMMAIRE

TITRE 1 Dispositions générales

SOUS TITRE 1 Dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire

Article DG 1	Champ d'application territorial du plan
Article DG 2	Portée respective du règlement et des législations
Article DG 3	Adaptations mineures
Article DG 4	Reconstruction en cas de sinistre
Article DG 5	Division du territoire en zones
Article DG 6	Rappel des procédures A.D.S

SOUS TITRE 2 Dispositions générales d'ordre technique

Article DG 7	Définitions de base
Article DG 8	Accès et voirie
Article DG 9	Desserte par les réseaux
Article DG 10	Réseaux de télécommunications
Article DG 11	Protection incendie
Article DG 12	Stationnement des caravanes
Article DG 13	Aspects extérieurs

TITRE 2 Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UC
Zone UCs
Zone Ug
Zone UF

TITRE 3 Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone AU
Zone AUa

TITRE 4 Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A

TITRE 5 Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone N et sous secteurs Nh, Ni

TITRE1

Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R123-9 et suivant du Code de l'Urbanisme, relatif aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Le présent TITRE 1 est composé de deux parties :

Le sous-titre 1, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,

Le sous-titre 2, relatif aux dispositions générales d'ordre technique.

SOUS TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MARCLOPT. Il fixe sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

ARTICLE DG 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

a) Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les articles suivants du Code de l'Urbanisme sous réserve de leurs modifications éventuelles :

R 111.2 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,

R 111.3 : prescriptions spéciales pour les constructions situées sur des terrains exposés à un risque.

R 111.3.2 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,

R 111.4 : refus pour les constructions dont l'accès est dangereux pour la sécurité,

R 111.14.2 : délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement,

R 111.15 : directives nationales d'aménagement,

R 111.21 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En outre restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L 111-7 à L 111-11 inclus, L 123.5, L 313.2 (alinéa 2), R 111-26.1 et R 111-26.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

1. Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :

- soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités (article L 111.10),
- soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123.5)

2. A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique, et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L 111.9).

Reste applicable également l'article L 300.2 relatif à la concertation lancée dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, notamment lorsque tout ou partie d'une zone d'urbanisation future est ouverte à l'urbanisation.

b) Prévalent sur le Plan Local d'Urbanisme

- Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste. Ces deux documents font partie des pièces contractuelles du dossier du Local d'Urbanisme,
- Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements,
- Le Code du Patrimoine, articles L531-14 à 16 (livre V, titre III) réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement ; toute découverte de quelque ordre qu'elle soit » tels que structures, objets, monnaies, etc... ; doit être immédiatement signalée au Service régional de l'archéologie de la Direction des Affaires Culturelles. Les vestiges ne devront en aucun cas être détruits avant examen par les spécialistes.
- La loi du 31 décembre 1976, (article 72), relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées,
- La loi 65.409 du 28 mai 1965 relative aux dispositions applicables aux constructions édifiées au voisinage des lacs, cours d'eau, et plans d'eau,
- La loi n 92.3 du 3 janvier 1992 sur l'eau,
- La loi n 93.24 du 8 janvier 1993 sur la protection des paysages.
- Le règlement sanitaire départemental.
- Le Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation arrêté du 14 Mai 2001.

c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes:

- Le Code de la Santé Publique,
- Le Code Civil,
- Le Code de la construction et de l'habitat.
- Le Code de la Voirie Routière.
- Le Code des collectivités territoriales,
- Le Code rural et forestier,
- Le Règlement Sanitaire Départemental,
- Etc.

d) Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme

- Dans le cas où les dispositions du PLU seraient plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, durant 5 ans à compter de l'arrêté du certificat d'achèvement du lotissement ; à l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.
- Dans le cas où les dispositions du lotissement seraient plus restrictives que celles du PLU publié ou approuvé, ce sont les dispositions du règlement du lotissement autorisé qui s'appliquent.

- A compter du 8 juillet 1988, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir ; les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les co-lotis, ou modification du PLU décidée par le conseil municipal.

ARTICLE DG 3 - ADAPTATIONS MINEURES

a) Selon l'article L 123.1 I du Code de l'Urbanisme

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

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

Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1, 2 et 14 du règlement de chaque zone.

b) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé 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.

ARTICLE DG 4 - LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

Pour les monuments du patrimoine local d'intérêt collectif, la reconstruction à l'identique pour la même destination peut être autorisée.

La reconstruction dans un volume sensiblement identique, sur le même terrain et pour la même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du PLU, pourra être autorisée à condition que la demande soit faite dans les cinq ans suivants le sinistre, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (déclaration à l'assurance et récépissé).

Ce délai de cinq ans pourra éventuellement être prorogé en cas de procédure contentieuse justifiée. Des prescriptions pourront être imposées afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du PLU.

ARTICLE DG 5 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article R 123.11 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte.

LES ZONES URBAINES : Ce sont des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- zone UC : zone d'habitat,
- zone Ug : zone d'exploitation gravière.
- zone UCs : zone à vocation sportive.
- zone UF : zone d'activité.

LES ZONES A URBANISER. Ce sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

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

- zones AU et AUa : zones d'urbanisation futures.

LES ZONES AGRICOLES

Ce sont des zones, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

- zone A : secteur agricole à protéger, en raison notamment de la valeur agricole des terres.

LES ZONES NATURELLES

Ce sont des zones, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- zone N:

Elles comprennent deux sous secteurs :

- zone Nh : zone naturelle comportant des éléments bâtis existants en nombre limité.
- zone Ni : zone inondable.

ARTICLE DG 6 - RAPPEL DE PROCEDURES A.D.S. (APPLICATION DU DROIT DES SOLS) APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS DU SOL.

Les actes d'application du droit des sols (ADS), à savoir permis de construire, déclarations de travaux, certificats d'urbanisme, permis de démolir, déclarations de clôtures sont réglementés par le code de l'urbanisme.

SOUS TITRE 2

DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

ARTICLE DG 7 - DEFINITIONS DE BASE

ALIGNEMENT l'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111.1 et L 112.1 du Code de la Voirie Routière).

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) à titre d'information, le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) à titre d'information, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carré de plancher hors œuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (S.H.O.B.), la surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction mesurée à l'extérieur des murs.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (S.H.O.N.), la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de planchers hors œuvre des combles et d'un sous-sol non aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- b) des surfaces de planchers hors œuvre des toitures, des terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- c) des surfaces de planchers hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments, aménagées en vue du stationnement des véhicules,
- d) des surfaces de planchers hors œuvre des bâtiments affectées au logement des récoltes, des animaux, ou du matériel agricole, ainsi que les serres de production,

Sont également déduites de la surface hors œuvre brute :

- dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, une surface forfaitaire de 5 m² par logement pour les travaux d'amélioration sanitaire des locaux, la fermeture des balcons, loggias et parties non closes en rez-de-chaussée.
- pour les travaux d'isolation des locaux d'habitation (thermique ou acoustique), une superficie égale à 5 % de la S.H.O.B. après application des déductions a, b, et c susvisées.

HAUTEUR

La hauteur maximum de toute construction résulte de l'application simultanée des deux limitations suivantes :

- une hauteur absolue autorisée dans la zone considérée,
- une hauteur relative par rapport aux propriétés riveraines ou alignement opposé.

La hauteur absolue est mesurée à partir du sol naturel à la verticale du point le plus haut du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur relative d'un bâtiment ne doit pas être supérieure:

- à la distance comptée horizontalement par rapport à l'alignement opposé pour les implantations en bordure de voies publiques ou privées ($H = L$)
- au double de la distance comptée horizontalement par rapport aux limites séparatives du terrain pour les autres implantations ($H = 2L$).

Sauf dans les cas d'implantation en limite autorisée.

ARTICLE DG 8 - ACCES ET VOIRIE

Le long des routes départementales n° 115 et n° 106 2 la création et la modification des accès seront soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département par le service gestionnaire au titre du code de la voirie routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales qu'elles soient en rase campagne ou en agglomération.

Au-delà des portes d'agglomération, les nouveaux accès seront limités et devront être regroupés. Les accès sur la route départementale seront interdits lorsqu'ils sont possibles sur une autre voie ouverte au public.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 800 m
- Distances de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de se manœuvrer, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.

Marges de recul, recul des obstacles latéraux et des extensions de bâtiments existants (généralement applicables au-delà des portes d'agglomération)

Les mesures suivantes sont à traduire dans le règlement :

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une route départementale,

Recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route existante.

Les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes

- la demi-assiette de la route projetée,
- une fois et demi la dénivellée entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée,
- une marge de 5 m au-delà de la limite d'emprise future du domaine public.

Recul des obstacles latéraux

Le recul à observer est de 7 m du bord de chaussée ou de 4 m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette,) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 9 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

Le recul du portail est quant à lui de 5 m par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.

Recul des extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 m du bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales,

Mesures concernant la sécurité des constructions situées en contrebas de la route :

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route (glissière de sécurité, merlon de terre,..). Les dispositifs mis en place devront être agréés par le Conseil général (Délégation aux infrastructures).

Mesures concernant l'écoulement des eaux pluviales :

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eau pluviale ;
- la création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.

Mesures concernant le stationnement :

Une largeur de chaussée de 6,10 m pour les chaussées à deux voies et de 3,05 m pour les chaussées à sens unique doit être maintenue hors stationnement en agglomération. La chaussée ne doit pas supporter de stationnement lorsque sa largeur résiduelle serait localement inférieure à 6,10 m pour les doubles sens et à 3,05 m pour les sens uniques,

Distances à respecter :

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

Les nouvelles constructions devront s'implanter au moins :

- à 75 mètres de l'axe de la route départementale RD 1082 pour tous les bâtiments dans les secteurs concernés par l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme.
- à 35 mètres de l'axe de la route départementale RD 1082 pour tous les bâtiments dans les secteurs concernés par la zone UF à condition de respecter l'aménagement paysager prescrit.
- à 15 mètres de l'axe de la route départementale RD 115 pour tous les bâtiments en dehors de l'agglomération.
- à 7 mètres de l'axe des voies communales.

Les voies publiques en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE DG 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre des risques de retour d'eau polluée par dispositif agréé.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L35-8 du Code de la Santé Publique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui devra être conforme à la réglementation et aux préconisations du schéma d'assainissement, de la commune.

Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

ARTICLE DG 10 - OBLIGATIONS SPECIFIQUES AUX RESEAUX SECS

Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE DG 11 - RAPPEL DES DISPOSITIONS A APPLIQUER EN MATIERE DE PROTECTION INCENDIE

La commune doit fournir aux services d'incendie et de Secours, en 3 exemplaires, un plan topographique au 1/10000e avec:

- relevé des points d'eau,
- rivières et canaux,
- mares et étangs,
- citernes et leur contenance,
- réservoirs de distribution d'eau.

Les canalisations d'eau potable desservant les industries, les groupes d'habitation, les établissements recevant du public doivent avoir un diamètre interne égal ou supérieur à 100 mm, afin que les poteaux d'incendie de 100 mm (NFS GI-21 3 ou débit de l 7Vseconde) à implanter soient alimentés correctement.

La distance maximum entre 2 poteaux d'incendie doit être de 400 m en agglomération et 800 m hors agglomération.

ARTICLE DG 12 - RAPPEL DE LA REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT DES CARAVANES (article R 443 et suivants du Code de l'Urbanisme)

DEFINITION

Est considéré comme caravane, le véhicule qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction (R 443-2). Sinon, son implantation doit être autorisée par un permis de construire (L 421-1) qui est délivré conformément aux règles du Plan Local d'Urbanisme.

INTERDICTION

Le stationnement des caravanes est interdit en dehors des terrains aménagés si les modes d'occupation du sol sont de nature à porter atteinte :

- à la sécurité publique,
- à la salubrité publique,
- aux paysages,
- aux activités agricoles,
- à la conservation des milieux naturels (R 443-3 et R 443-10).

ARTICLE DG 13 - ASPECT EXTERIEUR

DG 13-1 Règles générales pour tous les bâtiments :

Implantation, adaptation au terrain, volumétrie :

- L'implantation, la volumétrie, et le traitement architectural des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant ainsi qu'avec la topographie du terrain.
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit pas excéder 1,00 m, mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans une partie horizontale, par rapport au terrain naturel, sauf pour les bâtiments agricoles pour lesquels cette hauteur pourra être amenée jusqu'à 3 mètres à condition d'être justifié par des impératifs techniques.

Matériaux et aspects de façade.

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les matériaux ou enduits blancs ou de couleur vive, le ciment gris et le moellon brut, les enduits à gros relief sont interdits-
- Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.
- La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue.

Toitures

- les toitures devront être de type deux versants minimum dans le sens convexe, au pourcentage de pente compris entre 30% et 60%.
- les toitures à une seule pente sont autorisées en adossement et pour les petits bâtiments (abris de bois, abris de jardin, abris d'animaux, etc..) ainsi que pour des bâtiments de liaison.
- les toitures terrasses sont autorisées pour des bâtiments de liaison entre deux volumes à condition de présenter des dimensions inférieures ou égales à 4m.
- les terrasses accessibles et aménagées sont autorisées.
- les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis) par contre les frontons, les lucarnes à frontons et les jacobines sont admis.

Couvertures

Les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux (sauf s'il s'agit de bâtiments d'activité), sont obligatoirement en tuiles de couleur terre cuite naturelle rouge. Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois (de

couleur naturelle), leur enduits de façade doivent être de préférence de couleur rappelant les nuances du bâti ancien (pisé ou pierre). Cette prescription ne concerne pas les serres et vérandas.

Clôtures

Trois types de clôtures sont autorisés :

- clôtures par grillage éventuellement doublé d'une haie végétale au plus de même hauteur, la hauteur totale ne devant pas dépasser 2 mètres.
- mur bas enduit traité comme les façades des bâtiments, éventuellement doublé en cas de garde-corps d'une haie végétale, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres.
- mur haut plein enduit traité comme les façades des bâtiments de 1.50 mètre maximum, surmonté d'une couverture en tuile de terre cuite rouge.

En zone UC mur haut plein enduit traité comme les façades des bâtiments de 2.00 mètre maximum, surmonté d'une couverture en tuile de terre cuite rouge.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

DG 13-2 Règles complémentaires pour les bâtiments à usage d'activités (économiques, de service et d'équipements agricoles).

Couvertures

Les bâtiments d'activité pourront recevoir des couvertures différentes (couvertures de pentes inférieures à 15% - toitures-terrasse) à condition de ne présenter aucune qualité de brillance ou de réfléchissement. Cette prescription ne concerne pas les serres et vérandas.

- les toitures à une seule pente sont autorisées,

Façades

L'aspect des matériaux utilisés (forme et texture) devra respecter le caractère du bâti environnant. Par exemple les bardages métalliques brillants et réfléchissants sont interdits

Les couleurs seront en harmonie avec celles du bâti environnant. Toutefois lors de l'utilisation de matériaux différents sur une même façade, des contrastes de couleurs complémentaires, peu éloignées en intensité, sont autorisés et notamment lors de l'utilisation du bois.

Les bardages bois sont autorisés à condition d'être en harmonie avec l'ensemble de la construction.

Clôtures

Trois types de clôtures sont autorisés :

- mur bahut en maçonnerie (béton enduit, pierre ou brique) de 2.00 mètre maximum, surmonté d'un couronnement traité de manière soignée (glacis au mortier avec débord, couverture en tuile de terre cuite rouge).
- clôtures par grillage doublée d'une haie végétale d'essence locale, persistant ou non, si possible en mélange. Pour la limite avec l'emprise publique seule la haie devra être vue à partir du domaine public, mur bas enduit traité comme les façades des bâtiments, éventuellement doublé en cas de garde-corps d'une haie végétale, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres.
- clôtures par grillage seul uniquement en limites séparatives.

DG 13-3 Prescriptions complémentaires diverses.

Architecture contemporaine

Les constructions d'expression contemporaine et de caractère innovant pourront être acceptées après examen de chaque cas d'espèce par les instances responsables, cependant elles devront prendre en compte le caractère naturel et bâti environnant.

Installations et ouvrages en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables :

Ils seront admis dans la mesure où ils s'intègrent aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Les dispositions concernant la couleur des toitures et des façades ne s'appliquent pas pour de telles installations et ouvrages.

Paraboles

L'installation de paraboles de réception devra se faire en préférence en toiture et être le moins visible possible de l'espace public.

Tenue des parcelles

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments d'activité, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone d'habitation, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharges, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé, ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

TITRE2

Dispositions applicables aux zones urbaines

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

LA ZONE UC est une zone dense correspondant au centre ancien du bourg dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations. Elle comprend deux sous-secteurs ; un UC g réservé à l'exploitation du sous-sol (gravière) et un Us réservé aux aménagements et installation sportives.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas énoncées à l'article UC- 2 ci-dessous et notamment.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UC-2.
- Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Toute occupation ou utilisation du sol de nature à dégrader la cohérence architecturale du bourg ancien.
- Les nouvelles constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement de caravanes isolées ou en groupe.
- Les habitations légères de loisir.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R 442.2 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.
- Les pylônes d'une hauteur supérieure à 10 mètres.
- Les antennes d'une hauteur supérieure à 20 mètres.

ARTICLE UC - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et au confort des habitants de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC - 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales article DG 8.

ARTICLE UC - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. : Assainissement :

4.2-1 : Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement (cf le règlement d'assainissement de la Commune)
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L .1331-10 du Code de la Santé Publique.

4.2-2 : Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur,
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

4.3 : Réseaux secs :

4.3-1. Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4 - 3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

4.3-3.Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UC- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies ou du bâti existant.
- Soit en recul, à condition de créer à l'alignement une clôture minérale haute conservant le caractère continu du bâti, d'une hauteur minimale de 1.50 mètres.

Se reporter également aux dispositions générales article DG 8.

Toutefois, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

ARTICLE UC - 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer aux volumes pré-existants.

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit en limites séparatives à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et de jouxter cette construction, ou bien d'avoir une hauteur n'excédant pas 4 mètres mesurée sur la limite séparative.
- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE UC - 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de manière à préserver l'ensoleillement des constructions voisines. Un minimum de 4 mètres est obligatoire. Cette disposition ne s'applique qu'aux bâtiments à usage d'habitation. Pour les annexes il ne sera pas imposé de minimum.

ARTICLE UC - 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UC- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir définition à l'article DG 7

La hauteur maximum des constructions depuis le niveau du terrain naturel est fixée à 9 mètres.

ARTICLE UC - 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Se reporter aux dispositions générales article DG 13

ARTICLE UC - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement sauf pour les terrains d'une surface inférieure à 100 M2 pour lesquels il n'est pas fixé de règles de stationnement.

- Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place pour 50 m2 de surface hors œuvre nette.

ARTICLE UC - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées.

Dans les opérations d'ensemble une superficie d'espace plantée adaptée à l'opération devra être prévue.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCs

LA ZONE UCs est une zone destinée à recevoir des activités à caractère touristique, de sports, ou de loisirs.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UCs - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

- Les installations classées.
- Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les constructions neuves à usage d'habitation en dehors de ceux énoncées à l'article UCs2,
- Les constructions à usage d'activités, de commerces et de services.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R 442.2 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.

ARTICLE UCs - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être strictement liées au gardiennage des installations.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCs- 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales article DG 8.

ARTICLE UCs - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable. :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. : Assainissement :

4.2-1 : Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement (cf le règlement d'assainissement de la Commune)
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L .1331-10 du Code de la Santé Publique.

4.2-2 : Eau pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

4.3. : Réseaux secs :

4.3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3-2 : Télécommunications:

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé.....) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

4.3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UCs - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UCs - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées :

Soit à l'alignement des voies.

Soit en retrait minimum de 3 mètres à l'alignement.

Se reporter également aux dispositions générales article DG 8.

Toutefois, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

ARTICLE UCs - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer aux volumes pré-existants.

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit en limites séparatives à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et de jouxter cette construction, ou bien d'avoir une hauteur n'excédant pas 4 mètres, mesurée sur la limite séparative.

- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE UCs - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut mesuré en tout point sans jamais être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique qu'aux bâtiments à usage d'habitation.

ARTICLE UCs - 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UCs - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir définition à l'article DG 7

La hauteur maximum des constructions depuis le niveau du terrain naturel est fixée à 12 mètres.

ARTICLE UCs - 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Se reporter aux dispositions générales article DG 13

ARTICLE UCs - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UCs - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCs - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ug

La zone Ug est une zone dont le sous-sol constitue une ressource potentielle susceptible d'être exploitée.

L'exploitation des gisements ne doit cependant pas entraîner la dégradation des sites et des paysages existants. Dans le cadre de la demande d'autorisation au titre des établissements classés pour la Protection de l'environnement, elle sera soumise à une étude paysagère et à une évaluation environnementale, précisant les modes d'extraction et la remise en état du site après usage.

Chaque fois que le site sera susceptible de recevoir une affectation autre après exploitation, il conviendra que l'exploitation du gisement soit menée de telle sorte que la réutilisation du sol soit possible. Les conditions de remise en état des lieux seront précisées dans l'arrêté préfectoral, lors de la délivrance des autorisations réglementaires.

Les installations éventuelles ayant servi à l'exploitation du gisement devront avoir disparu après exploitation.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ug - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article Ucg-2 sont interdites.

ARTICLE Ug - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les installations, travaux, équipements et aménagements divers destinés à l'exploitation des ressources du sous-sol sous réserve des autorisations spécifiques qui devront être obtenues au titre de la réglementation sur les installations classées.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ug - 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles devront également être intégrées dans le paysage de façon à ce que leur impact visuel soit réduit au minimum.

Elles doivent en outre présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et des secours.

ARTICLE Ug - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. : Assainissement :

4.2-1.:Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement (cf le règlement d'assainissement de la Commune)
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L .1331-10 du Code de la Santé Publique.

4.2-2 : Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de

réseau séparatif.

- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

4.3. : Réseaux .secs :

4.3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

4.3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE Ug - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE Ug - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètre par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées couvertes à la circulation publique.

Toutefois, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

ARTICLE Ug-7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 5 mètre.

ARTICLE Ug – 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE Ug - 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte des articles 6, 7, 8, 10,12, et 13 du présent chapitre.

ARTICLE Ug - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

ARTICLE Ug - 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être, autant par leurs coloris que par leurs formes en concordance avec le paysage environnant et le caractère général du site.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-après. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

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

L'utilisation des tons vifs ou clairs est interdite pour les enduits, peintures de façade ou bardage. Les couleurs sombres seront à privilégier.

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

ARTICLE Ug - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur l'emprise du terrain accueillant la construction.

ARTICLE Ug - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Tout travaux, aménagement ou construction de bâtiment devra s'efforcer, dans la mesure du possible de conserver le maximum de plantations existantes sur le terrain et d'éviter un défrichage systématique. Dans le cas d'accompagnement paysage des installations, le choix d'essences locales similaires à celles présentes sur le site est fortement recommandé.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ug - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

La zone UF est une zone destinée à recevoir des bâtiments d'activités.

ARTICLE UF - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement de caravanes isolées ou en groupe.
- Les habitations légères de loisir.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R 442.2 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.

ARTICLE UF - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions d'activités, industrie, artisanat, commerces et services sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisance à l'environnement et qu'ils respectent les prescriptions paysagères concernant la partie soumise à dérogation de la Loi Barnier.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF - 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales article DG 8

Rappel : Les accès directs sur la Route Départementale RD 1082 sont interdits.

ARTICLE UF - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales article DG 9

ARTICLE UF - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UF - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

Soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Soit en retrait minimum de 5 mètres à l'alignement.

Se reporter également aux dispositions générales article DG 8.

Toutefois, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

ARTICLE UF -7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer aux volumes pré-existants.

Les constructions doivent d'implanter à une distance des limites séparatives égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieur à 4 mètres.

Toutefois, cette disposition peut ne pas être appliquée lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (notamment murs coupe-feu). Dans ce cas, les bâtiments peuvent s'implanter en limite séparatives.

ARTICLE UF – 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UF - 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UF - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue de toute construction depuis le niveau du terrain naturel ne doit pas excéder 9 mètres, à l'exception des réservoirs, silos et autres ouvrages techniques. Toutefois en cas d'extension contiguë de bâtiments existants celle-ci peut atteindre leur hauteur actuelle.

ARTICLE UF - 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Se reporter aux dispositions générales article DG 13.

ARTICLE UF - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UF - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Une étude paysagère comprenant un accompagnement végétal sera proposée pour tout projet de construction situé dans le secteur soumis à dérogation de la Loi Barnier.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UF - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

TITRE3

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

LA ZONE AU : Il s'agit d'une zone à urbaniser à caractère naturel, non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation après révision ou modification du PLU.

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

ARTICLE AU - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits : Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2

ARTICLE AU - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

La construction des ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU - 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE AU - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE AU- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AU – 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée à l'alignement ou en recul.

ARTICLE AU – 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE AU – 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE AU - 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AU - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AU - 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Se reporter aux dispositions générales de l'article DG13

ARTICLE AU-12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU a

La zone AUa est une zone à urbaniser destinée, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires, à permettre l'extension de l'urbanisation principalement pour des constructions de densité forte ou moyenne de façon à assurer une continuité avec le bourg et à favoriser son animation. Celle-ci peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec les orientations d'aménagement de la totalité de la zone.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas énoncées à l'article AUa- 2 ci-dessous et notamment.

- Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Toute occupation ou utilisation du sol de nature à dégrader la cohérence architecturale du bourg ancien.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement de caravanes isolées ou en groupe.
- Les habitations légères de loisir.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R 442.2 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.

ARTICLE AUa - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Toutes les occupations et utilisations nouvelles ne sont admises que si celles-ci s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble ou soient compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.

Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa - 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales article DG 8.

ARTICLE AUa - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.3. : Eau potable. :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. : Assainissement.:

4.2-1 : Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement (cf le règlement d'assainissement de la Commune)
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L .1331-10 du Code de la Santé Publique.

4.2-2 : Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

4.3. : Réseaux secs :

4.3-1 : Electricité;

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3-2 : Télécommunications:

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

4.3-3: Éclairage public:

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE AUa - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUa - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux dispositions générales article DG 8.

Toutefois, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

ARTICLE AUa - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit en limites séparatives
- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE AUa – 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans Objet.

ARTICLE AUa - 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE AUa - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir définition à l'article DG 7

La hauteur maximum des constructions depuis le niveau du terrain naturel est fixée à 9 mètres.

ARTICLE AUa - 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Se reporter aux dispositions générales article DG 13

ARTICLE AUa -12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface hors œuvre nette.

ARTICLE AUa - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées.

Dans les opérations d'ensemble une superficie d'espace plantée adaptée à l'opération devra être prévue.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE 4

Dispositions applicables aux zones agricoles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

LA ZONE A est une zone naturelle à protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

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

ARTICLE A - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol à caractère agricole sont autorisées sous réserve d'être nécessaires à l'activité agricole et de respecter les conditions définies dans les sections 2 et 3 :

2-1. Tous les bâtiments agricoles et installations, classés ou non, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, des groupements agricoles ou des CUMA (Coopératives d'utilisation de matériels agricoles).

2-2. Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes à condition qu'ils soient nécessaires aux exploitations agricoles existantes (voir condition dans le rapport de présentation).

2-3. Les installations de tourisme à la ferme à condition qu'ils soient complémentaires à une exploitation agricole existante et uniquement par aménagement des bâtiments existants.

2-5. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.

2-6. Les pylônes ou antennes sous conditions que le terrain sur lequel ils sont implantés soit remis dans l'état d'origine en cas de cessation d'usage.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A- 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales article DG 8.

ARTICLE A - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En surplus du réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers peuvent être autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

4.2. : Assainissement :

4.2-1 : Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement (cf le règlement d'assainissement de la Commune)
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L .1331-10 du Code de la Santé Publique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

- Les dispositifs individuels devront être conformes au schéma d'assainissement.

4.2-2 : Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

4.3. : Réseaux secs :

4.3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

4.3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE A - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Se reporter aux dispositions générales article DG 8.

Toutefois, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

ARTICLE A - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent s'implanter :

- Soit en limites séparatives, à une distance au moins égale à leur demi-hauteur, sans que ce retrait puisse être inférieur à 5 mètres.
- Soit en limites séparatives si la hauteur est inférieure à 5 mètres, mesurée sur la limite séparative ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction sans en dépasser la hauteur.

ARTICLE A - 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut mesuré en tout point sans jamais être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique qu'aux bâtiments à usage d'habitation.

ARTICLE A - 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux définitions de à l'article DG 7.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres.

Cette hauteur peut être portée à 15 mètres pour les silos et autres éléments à caractère strictement agricole.

ARTICLE A - 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Se reporter aux dispositions générales article DG 13

ARTICLE A - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers sont interdits (rappel art A 1).

- 5 FEV. 2010

TITRE 5

SOUS-PRÉFECTURE DE MONTBRISON

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N
et à ses secteurs Ng, Nh ET Ni**

N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de son intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Elle comporte :

- un secteur spécifique **Ng** dont le sous-sol constitue une ressource potentielle susceptible d'être exploitée. L'exploitation des gisements ne doit cependant pas entraîner la dégradation des sites et des paysages existants. Dans le cadre de la demande d'autorisation au titre des établissements classés pour la protection de l'environnement, elle sera soumise à une étude paysagère et à une évaluation environnementale, précisant les modes d'extraction et la remise en état du site après usage.

Chaque fois que le site sera susceptible de recevoir une affectation autre après exploitation, il conviendra que l'exploitation du gisement soit menée de telle sorte que la réutilisation du sol soit possible. Les conditions de remise en état des lieux seront précisées dans l'arrêté préfectoral, lors de la délivrance des autorisations réglementaires.

Les installations éventuelles ayant servi à l'exploitation du gisement devront avoir disparu après exploitation.

- un sous-secteur spécifique **Nh** correspondant à des espaces comportant des éléments bâtis en nombre limité (souvent d'anciens bâtiments agricoles transformés en résidence) .
- un secteur spécifique **Ni** correspondant à un espace qu'il convient de protéger en raison de l'existence de risques naturels liée à la proximité de la Loire et donc soumis à un PPRNI (Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation) du fleuve Loire.

ARTICLE N-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

En zones N : les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article N-2 sont interdites.

En zone Ng : les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article N-2 sont interdites.

En zones Nh : les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article N-2 sont interdites.

En zones Ni : les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article N-2 sont interdites notamment :

- toutes constructions nouvelles ;
- la construction ou l'extension de bâtiments agricoles ne pouvant être libérés en cas de crues et présentant un risque de pollution en tant que tels (exemple : poulaillers industriels) ;
- le dépôt de matières encombrantes susceptibles de faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- l'ouverture de carrières ;
- le remblaiement des gravières ayant pour but un retour de l'agriculture dans cette zone de protection de l'environnement ;
- les abris pour animaux.

ARTICLE N-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS SPÉCIALES

EN TOUTES ZONES N, Ng, Nh, Ni :

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics à la condition qu'ils soient nécessaires à l'aménagement et à la restauration du fleuve LOIRE pour les secteurs NI.

En zone Ng :

Les installations, travaux, équipements et aménagements divers destinés à l'exploitation des ressources du sous-sol sous réserve des autorisations spécifiques qui devront être obtenues au titre de la réglementation sur les installations classées.

En zone Nh :

L'aménagement et l'extension en continuité des bâtiments existants dont le clos et le couvert sont assurés sans en modifier le caractère.

L'extension des bâtiments existants n'est admise qu'à la triple condition :

- que la surface d'emprise au sol avant travaux soit supérieure à 50 m² ;
- que la surface hors œuvre nette près travaux n'excède pas 100% de la surface existante sans dépasser une surface finale de 250 m² ;
- que le règlement sanitaire départemental soit respecté en cas de proximité d'une exploitation agricole.

Les annexes liées aux habitations existantes (garages, abris, animaux, piscines), dans la limite de 40 m² hors œuvre brut au total, et d'une seule par îlot ou tènement de propriété.

En zones Ni : toute demande d'occupation et d'utilisation du sol sera soumise à l'avis du service chargé de la lutte contre les inondations.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 – ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales article DG8.

ARTICLE N-4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 – Assainissement :

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement (cf le règlement d'assainissement de la Commune).

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut-être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

4.2.2 – Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau usées en cas d'existence de réseau séparatif.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du Code Civil.

4.3 – RÉSEAUX SECS :

4.3.1 – Électricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3.2 – Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau, câble...) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

4.3.3 – Éclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE N-5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Se reporter aux dispositions générales article DG8.

Toutefois, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

ARTICLE N-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles ou d'extensions doivent s'implanter :

- soit en limites séparatives, à une distance au moins égale à leur demi-hauteur, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres ;
- soit en limite séparatives si la hauteur est inférieure à 4 mètres, mesurée sur la limite séparative ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction sans en dépasser la hauteur.

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

Non réglementé.

ARTICLE N-9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N-10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONNS

La hauteur maximum des constructions depuis le niveau du terrain naturel est fixée à 9 mètres.

ARTICLE N-11 – ASPECT EXTÉRIEUR – ARCHITECTURE - CLÔTURES

Se reporter aux dispositions générales article DG 13.

ARTICLE N-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N-13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

REÇU LE

- 5 FEV. 2010

SOUS-PRÉFECTURE DE MONTRISON