

DEPARTEMENT DE L'AIN

**COMMUNE de
BAGE-LA-VILLE**

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION n°3

REGLEMENT MODIFIE

Révisé le 3 mars 2005

Modifié le 1^{er} février 2007

Modifié le 18 juin 2009

Modifié le



SOMMAIRE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	page 2
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	page 6
I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	page 7
II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	page 16
III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	page 25
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	page 33
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	page 42
I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU	page 43
II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU	page 54
CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	page 61
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	page 70
ANNEXES - Définitions	page 78

CHAPITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **Bâgé-la-Ville**.

ARTICLE 2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- ◆ Les dispositions des articles énumérés ci-dessous demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :
 - * Article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques
 - * 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 : respect de l'environnement
 - * Article R 111-15 : prise en compte des directives d'aménagement nationales
 - * Article R 111-21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.
 - * Article L 122-1 et R 122-5 : nécessité de compatibilité avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteurs pour les opérations foncières et les opérations d'aménagement, ainsi que pour les autorisations prévues par la loi du 27-12-73 d'orientation du commerce et de l'artisanat
 - * Article L 111-1-4 : inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.

- ◆ Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :
 - les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme,
 - les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

- ◆ Le territoire communal est divisé en :

Zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre II du présent règlement :
Zones UA, zones UB (**avec un secteur UBc**), zones UC, zones UX.

Zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre III du présent règlement :
Zones 1 AU (avec les secteurs 1 AUb et 1 AUx) et **zones 2 AUb**.

Zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre IV du présent règlement :
Zones A

Zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre V du présent règlement : Zones N

Ces différentes zones sont délimitées sur le plan et repérées par leurs indices respectifs.

- ◆ Le plan Local d'Urbanisme définit également (articles R 123-11 et R 123-12 du code de l'Urbanisme) :
 - * Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et programmes publics de logements. Ils sont délimités sur le plan et repérés par des numéros. Leur destination, superficie et bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
 - * Les espaces boisés classés à conserver ou à créer au titre de l'article L 130-1.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature des sols, 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 - RAPPELS DES DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- ◆ L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
- ◆ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1. Il s'agit des :
 - * parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - * aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités
 - * garages collectifs de caravanes
 - * affouillements et exhaussements des sols.
- ◆ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux qui en sont dispensés par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- ◆ Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311-2 du Code Forestier, et interdits dans les espaces boisés classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ◆ Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.

- ◆ Au terme de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- ◆ En raison du même article L 111-3 du code de l'urbanisme, le présent document autorise la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 6 - AMENAGEMENT DES ARTICLES 6, 7, ET 10 POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS

Les règles d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones ne sont pas applicables aux postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris, abris bus, etc ... dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires (EDF, GDF, Poste, Télécommunications, TDF, services de voirie) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général, s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité.

Les règles de hauteur indiquées aux articles 10 du règlement des zones ne sont pas applicables aux équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau, relais de communication, etc ...) et pour les éléments du patrimoine architectural (halles de marché, lavoirs, chapelles, vieilles fermes à colombages, fours à pain, calvaires, pigeonniers).

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Sont classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones U sont immédiatement constructibles.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA recouvre le noyau d'habitat ancien du bourg, partie urbaine dense, dans lequel les constructions sont édifiées, en général, à l'alignement des voies, et en ordre continu ou discontinu.

Cette zone UA est équipée des réseaux publics (voirie, assainissement, eau potable, électricité).

Cette zone multifonctionnelle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités artisanales non nuisantes.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ les garages collectifs de caravanes
- ◆ les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- ◆ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- ◆ les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires techniquement à des constructions ou à des aménagement, ou lorsqu'ils ne sont pas réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales (bassins de rétention des eaux ou tout autre aménagement permettant de réguler les eaux de ruissellement).

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

Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

ARTICLE UA 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – LES ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées 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.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 – LA VOIRIE

- ◆ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 7 mètres de largeur.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ Alimentation en eau potable

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

- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.
- * Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

◆ **Assainissement des eaux usées**

- * Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

◆ **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- * Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◇ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- * L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- * Le principe demeure que :
 - ◇ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
 - ◇ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.
- * L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

◆ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

En raison de la centralité de la zone et des travaux déjà effectués par la commune, les réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune caractéristique n'est fixée.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou selon un retrait par rapport aux voies compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 3$).

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage des toitures.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
 - * lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
 - * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour :
 - les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures,
 - les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc ...) et pour les éléments du patrimoine architectural halles de marché, lavoirs, chapelles, vieilles fermes à colombages, fours à pain, calvaires, pigeonniers),
 - les équipements de superstructure (mairie, enseignement, salles des fêtes, lieux de culte, etc ...).

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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 ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature 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 ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

◆ Restauration du bâti ancien :

En cas de restauration du bâti traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être sauvegardés et mis en évidence.

◆ Implantation et volume :

- * Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures ...
- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- * Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.

- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 30% à 50%.
- * Les toitures terrasses sont interdites **sauf pour les exceptions décrites ci-dessous**.
- * Un débord de toiture d'au moins 0,40 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.
- * Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.
- * **Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux abris de jardins en bois démontables dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².**

◆ **Éléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces et neutres.
- * **Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte rouge, rouge nuancé ou rouge vieilli (se référer à la palette en mairie).**
Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.
- * **Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions (préservation de la silhouette globale de la construction).**

◆ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, d'un treillis soudé plastifié, **de panneaux en bois**, de murets pleins servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage **ou d'éléments en bois, ou d'un mur plein.**
Elles peuvent être doublées de haies vives.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- * Les clôtures en panneaux pleins d'éléments préfabriqués **ciment** sont interdites.
- * Leur hauteur est limitée à 1,60 mètre.
- * Des murs pleins d'une hauteur maximum de 1,30 mètre peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- * La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- * Les couvertures des murs de clôtures doivent être réalisées de la même manière que les couvertures des toitures des constructions principales, **ou avec des couvertines pierre ou ton pierre.**

♦ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des économies d'énergie, sont autorisés :

- * **Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures**
- * **Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)**
- * **Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.**

ARTICLE UA 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ♦ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ♦ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.
- ♦ Tout m² de SHON commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

- * **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - ◇ 2 places de stationnement par logement.
 - ◇ Pour les opérations comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
 - ◇ Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- * **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services** : 1 place par tranche indivisible de 25 m² de SHON.
- * **Pour les activités artisanales** : 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.
- * **Pour les constructions à usage commercial** : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- * **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration** :
 - ◇ destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
 - ◇ appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de SHON
 - ◇ destinées à l'hébergement : 1 place par chambre
 - ◇ destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de SHON (bars, salles de café, restaurants cumulés).
- * **Pour les établissements d'enseignement** :

Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins de l'opération et justifié par une note jointe à la demande de permis de construire.

Il conviendra de prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes

ARTICLE UA 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES – D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (exemples : charmilles, buis, noisetiers ...) et la variété dans la composition sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- * Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par **6** places.
- * Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- * Les opérations de 4 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB concerne les secteurs périphériques de la zone UA, et les secteurs d'habitat peu dense, où le réseau d'assainissement existe ou est programmé.

Cette zone comporte à la fois de l'habitat pavillonnaire et de l'habitat collectif, du bâti ancien ou contemporain.

Comme la zone UA, cette zone a pour vocation de comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions sont édifiées en général en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

La zone UB comprend un secteur UB c accueillant une surface commerciale **et un établissement d'enseignement**.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ les constructions à usage agricole lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation
- ◆ les garages collectifs de caravanes
- ◆ les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- ◆ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- ◆ les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires techniquement à des constructions ou à des aménagements, ou lorsqu'ils ne sont pas réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales (bassins de rétention des eaux ou tout autre aménagement permettant de réguler les eaux de ruissellement).

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

Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

ARTICLE UB 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – LES ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées 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.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 – LA VOIRIE

- ◆ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 7 mètres de largeur.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée, sauf impossibilité technique).

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ Alimentation en eau potable

- * Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal et agricole à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.
- * Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

◆ Assainissement des eaux usées

- * Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

◆ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- * Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◇ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- * L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- * Le principe demeure que :
 - ◇ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
 - ◇ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

♦ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble, et dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune caractéristique n'est fixée.

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

- ♦ Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum défini de la manière suivante :
 - ✓ Pour les RD : au moins 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer
 - ✓ Pour les autres voies : 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.
- ♦ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
 - * Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de la voie de desserte intérieure.
 - * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - * pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.
 - * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 3$).

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- * elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,

- * elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin,
- * elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus,
- * elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,
- * elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage des toitures.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ Dans la zone UB, la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.
- ◆ Dans le secteur UB c, la hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres**.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
 - * lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
 - * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour :
 - les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures,
 - les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc ...) et pour les éléments du patrimoine architectural (halles de marché, lavoirs, chapelles, vieilles fermes à colombages, fours à pain, calvaires, pigeonniers),
 - les équipements de superstructure (mairie, enseignement, salles des fêtes, lieux de culte, etc ...).

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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 ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature 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 ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

◆ Restauration du bâti :

En cas de restauration du bâti traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être sauvegardés et mis en évidence.

◆ Implantation et volume :

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- * Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 30% à 50%.
- * Les toitures terrasses sont interdites **sauf pour les exceptions décrites ci-dessous**.
- * Un débord de toiture d'au moins 0,40 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.
- * Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

- * **Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux abris de jardins en bois démontables dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².**

♦ **Éléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces et neutres.
- * **Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte rouge, rouge nuancé ou rouge vieilli (se référer à la palette en mairie).**
Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.
- * **Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions (préservation de la silhouette globale de la construction).**

♦ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, d'un treillis soudé plastifié, **de panneaux en bois**, de murets pleins servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage **ou** d'éléments en bois, **ou d'un mur plein.**
Elles peuvent être doublées de haies vives.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les clôtures en panneaux pleins d'éléments préfabriqués **ciment** sont interdites.
- * Leur hauteur est limitée à 1,60 mètre.
- * Des murs pleins d'une hauteur maximum de 1,30 mètre peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- * La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

- * Les couvertures des murs de clôtures doivent être réalisées de la même manière que les couvertures des toitures des constructions principales, **ou avec des couvertines pierre ou ton pierre.**

◆ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des économies d'énergie, sont autorisés :

- * **Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures**
- * **Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)**
- * **Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.**

ARTICLE UB 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ◆ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ◆ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.
- ◆ Tout m² de SHON commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

- * **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - ◇ 2 places de stationnement par logement.
 - ◇ Pour les opérations comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
 - ◇ Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- * **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 25 m² de SHON.
- * **Pour les activités artisanales :** 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.
- * **Pour les constructions à usage commercial :** 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

* **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**

- ◇ destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- ◇ appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de SHON
- ◇ destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- ◇ destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de SHON (bars, salles de café, restaurants cumulés).

ARTICLE UB 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (exemples : charmilles, buis, noisetiers ...) et la variété dans la composition sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- * Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour **6** places.
- * Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- * Les opérations de 4 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- ◆ Dans la zone UB, le COS est fixé à **0,30**.
- ◆ Dans le secteur UB c, le COS est fixé à 0,50.
- ◆ Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :
 - * travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens
 - * travaux de reconstruction après sinistre
 - * travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics
 - * travaux de mise aux normes minimales d'habitabilité des constructions existantes (création de cuisine, WC, salle d'eau, chaufferie, etc ...).

III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC concerne deux secteurs déjà bâtis qui ne sont pas destinés à recevoir un réseau public d'assainissement collectif : La Dardaine et l'Etang Giroud.

Ces zones comprennent des habitations, des services et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Comme dans la zone UB, les constructions sont édifiées en général en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ les constructions à usage agricole lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation
- ◆ les garages collectifs de caravanes
- ◆ les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- ◆ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- ◆ les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires techniquement à des constructions ou à des aménagement, ou lorsqu'ils ne sont pas réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales (bassins de rétention des eaux ou tout autre aménagement permettant de réguler les eaux de ruissellement).

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

Les constructions à usage d'activités artisanales, agricoles, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

ARTICLE UC 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – LES ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées 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.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 – LA VOIRIE

- ◆ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 7 mètres de largeur.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée sauf impossibilité technique).

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ Alimentation en eau potable

- * Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal et agricole à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.
- * Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

◆ Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du schéma directeur d'assainissement, est admis.

◆ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- En l'absence de réseau, les eaux doivent :
 - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◇ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial

◆ Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux préconisations du zonage d'assainissement.

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

- ◆ Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum défini de la manière suivante :
 - ✓ Pour les RD : au moins 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer
 - ✓ Pour les autres voies : 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.
- ◆ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
 - * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - * pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics, leurs concessionnaires ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général, s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité.
 - * pour les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité.
 - * pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.
 - * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

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

- ◆ La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 3$).
- ◆ Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :
 - * elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,

- * elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin,
- * elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus
- * elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage des toitures.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
 - * lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
 - * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour :
 - les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures,
 - les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc ...) et pour les éléments du patrimoine architectural (halles de marché, lavoirs, chapelles, vieilles fermes à colombages, fours à pain, calvaires, pigeonniers),
 - les équipements de superstructure (mairie, enseignement, salles des fêtes, lieux de culte, etc ...).

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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 ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature 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 ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

♦ **Restauration du bâti ancien :**

En cas de restauration du bâti traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être sauvegardés et mis en évidence.

♦ **Implantation et volume :**

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- * Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 30% à 50%.
- * Les toitures terrasses sont interdites **sauf pour les exceptions décrites ci-dessous.**
- * Un débord de toiture d'au moins 0,40 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.
- * Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.
- * **Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux abris de jardins en bois démontables dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².**

◆ **Éléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces et neutres.
- * **Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte rouge, rouge nuancé ou rouge vieilli (se référer à la palette en mairie).**
Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.
- * **Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions (préservation de la silhouette globale de la construction).**

◆ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, d'un treillis soudé plastifié, **de panneaux en bois**, de murets pleins servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage **ou** d'éléments en bois, **ou d'un mur plein.**
Elles peuvent être doublées de haies vives.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les clôtures en panneaux pleins d'éléments préfabriqués **ciment** sont interdites.
- * Leur hauteur est limitée à 1,60 mètre.
- * Des murs pleins d'une hauteur maximum de 1,30 mètre peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- * La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- * Les couvertures des murs de clôtures doivent être réalisées de la même manière que les couvertures des toitures des constructions principales, **ou avec des couvertines pierre ou ton pierre.**

♦ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des économies d'énergie, sont autorisés :

- * Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- * Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE UC 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ♦ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ♦ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.
- ♦ Tout m² de SHON commencé implique la réalisation d'une place entière.
- ♦ Il est exigé au minimum **pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places de stationnement par logement. Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

ARTICLE UC 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (exemples : charmilles, buis, noisetiers ...) et la variété dans la composition sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- * Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.
- * Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- ♦ Le COS est fixé à **0,20**.
- ♦ Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :
 - * travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens.
 - * travaux de reconstruction après sinistre.
 - * travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics.
 - * travaux de mise aux normes minimales d'habitabilité des constructions existantes (création de cuisine, WC, salle d'eau, chaufferie, etc ...).

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX est destinée principalement à des activités :

- Artisanales
- Artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent
- Industrielles
- Commerciales
- De services.

Elle est équipée d'un réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- Les carrières,
- Les dépôts non liés aux activités de la zone,
- Les constructions à usage d'habitation non liées au fonctionnement de la zone.
- Les exploitations agricoles,
- Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires techniquement à des constructions ou à des aménagement, ou lorsqu'ils ne sont pas réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales (bassins de rétention des eaux ou tout autre aménagement permettant de réguler les eaux de ruissellement).

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

♦ **Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes si elles répondent aux conditions rappelées au second paragraphe :**

* Les constructions à usage :

- artisanal et aux activités commerciales qui s'y rattachent
- industriel
- commercial
- d'entrepôts
- de bureaux
- de garages collectifs
- de service

- d'habitation destinée au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone, et à condition qu'elles soient intégrées dans le même volume que le bâtiment d'activité
 - hôtelier et de restauration
 - de recherche
 - d'enseignement.
- * Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- * Les équipements publics
- * Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- * Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976
- * L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve qu'elle n'ait pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone
- * Les constructions à usage de dépendance
- * Les installations et travaux divers.
- ◆ Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, et les installations classées pour la protection de l'environnement ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

ARTICLE UX 3 – DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - LES ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées 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.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - LA VOIRIE

- ◆ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec au moins 8 mètres de plateforme.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 7 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée, de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ Alimentation en eau potable

- * Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal et industriel à l'exclusion des usages sanitaires et d'alimentation humaine.
- * Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

◆ Assainissement des eaux usées

- * Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

◆ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement séparatif.
- * Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que :

- ◇ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
- ◇ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

◆ Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune caractéristique n'est fixée.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
RD	10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie existant ou à créer
Autres voies	5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie existant ou à créer
Voies privées	5 m minimum par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

- ◆ La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 3$).
- ◆ Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :
 - * elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
 - * elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin,
 - * elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

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

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à une proportion de la surface totale du tènement égale à 0,60.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol pré-existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage du bâtiment.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

- ♦ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités admises dans la zone.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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 ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

♦ Implantation et volume :

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- * La pente des toits doit être de **15 %** minimum.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture.
- * Les toitures terrasses sont interdites **sauf pour les exceptions décrites ci-dessous**.

♦ Eléments de surface :

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces et neutres.
- * Les couvertures doivent être **en harmonie avec leur environnement**.
- * **Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions (préservation de la silhouette globale de la construction).**

♦ Les clôtures :

- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, d'un treillis soudé plastifié, **de panneaux en bois**, de murets pleins servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage **ou** d'éléments en bois, **ou d'un mur plein**. Elles peuvent être doublées de haies vives.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les clôtures en panneaux pleins d'éléments préfabriqués **ciment** sont interdites.
- * Leur hauteur est limitée à 2,00 mètres.
- * La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- * Les couvertures des murs de clôtures doivent être réalisées de la même manière que les couvertures des toitures des constructions principales.

♦ Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des économies d'énergie, sont autorisés :

- * **Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures**
- * **Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)**
- * **Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.**

♦ Les enseignes :

Une enseigne par façade est autorisée sur le corps du bâtiment principal. Elle doit être située en applique sur le mur de façade.

♦ Tenue des parcelles :

Les constructions, qu'elle que 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 à caractère industriel lorsqu'ils sont autorisés, ainsi que les constructions légères ou provisoires, et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés 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.

ARTICLE UX 12 – REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

- * Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de l’emprise des voies publiques ou de desserte collective.
- * La superficie à prendre en compte pour le stationnement d’une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.
- * Tout m² de SHON commencé implique la réalisation d’une place entière.

Il est exigé au minimum :

- * **Pour les logements :**

- ◇ 2 places de stationnement par logement.
- ◇ Ces normes ne s’appliquent pas aux extensions qui n’ont pas pour effet la création d’unités habitables nouvelles.

- * **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 25 m² de SHON.

- * **Pour les activités artisanales :** 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.

- * **Pour les constructions à usage commercial :** 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente. Si la surface de vente est supérieure à 400 m², une étude spécifique portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

- * **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d’équipement collectif, d’accueil du public ou de restauration :**

- ◇ destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- ◇ appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de SHON
- ◇ destinées à l’hébergement : 1 place par chambre.
- ◇ destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de SHON (bars, salles de café, restaurants cumulés).

ARTICLE UX 13 – REALISATION D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d’essences locales (exemples : charmilles, buis, noisetiers ...), et leur variété sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- * Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre à haute tige par 75 m².

- * Des rideaux de végétation mixte (feuillus et persistants) doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités, les dépôts de véhicules, ou certains bâtiments ou installations admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

La zone regroupe des secteurs 1 AUb destinés à l'urbanisation à l'image des zones UB, et 1 AUx à l'image des zones UX.

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone 1 AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'urbanisation doit être réalisée **dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.**

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

♦ **Dans l'ensemble des zone 1 AU, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires techniquement à des constructions ou à des aménagement, ou lorsqu'ils ne sont pas réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales (bassins de rétention des eaux ou tout autre aménagement permettant de réguler les eaux de ruissellement).
- l'ouverture et l'exploitation de carrières

♦ **Sont interdites en outre dans la zone 1 AUx les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les dépôts non liés aux activités de la zone,
- Les constructions à usage d'habitation non liées au fonctionnement de la zone,
- Les exploitations agricoles.

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- ◆ Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, et les installations classées pour la protection de l'environnement ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- ◆ Excepté l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes (+ 30% de la SHON existante avant extension), les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé).
- ◆ Dans la zone 1 AUx, ne sont admises que :
 - * Les constructions à usage :
 - artisanal et aux activités commerciales qui s'y rattachent
 - industriel
 - commercial
 - d'entrepôts
 - de bureaux
 - de garages collectifs
 - de service
 - d'habitation destinée au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone, et à condition qu'elles soient intégrées dans le même volume que le bâtiment d'activité
 - hôtelier et de restauration
 - de recherche
 - d'enseignement.
 - * Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
 - * Les équipements publics
 - * Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
 - * Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976
 - * L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve qu'elle n'ait pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone
 - * Les constructions à usage de dépendance
 - * Les installations et travaux divers.
- ◆ A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension mesurée des constructions existantes, toute opération d'ensemble doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone.

Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractères suivants :

- * elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
 - * elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.
- ◆ Les opérations d'aménagement doivent offrir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent, soit une superficie minimale de 8 000 m² ou couvrant le solde d'une zone.

ARTICLE 1 AU 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - LES ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées 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.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.
- ◆ Pour la zone 1 AUx au lieu-dit « Le Buchet», un seul accès à la zone pourra être autorisé sur la RD 1079. L'aménagement de cet accès devra prévoir une mise en sécurité pour les mouvements de tourne à gauche en entrée dans la zone.

2 - LA VOIRIE

- ◆ Dans les zones 1 AUb, toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 7 mètres de largeur. Dans la zone 1 AUx, cette largeur est d'au moins 8 mètres.

- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 5 mètres).

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ Alimentation en eau potable

- * Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal et industriel à l'exclusion des usages sanitaires et pour d'alimentation humaine.
- * Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

◆ Assainissement des eaux usées

- * Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- * Pour la zone 1 AUx au lieu-dit « Le Buchet», toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement des eaux usées de la zone menant à l'un des dispositifs d'assainissement autonome de la zone. Ce dispositif d'assainissement devra être adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain. Il sera conforme aux préconisations édictées dans l'étude du schéma directeur d'assainissement.

◆ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- * Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune

◇ soit absorbées en totalité sur le terrain.

- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que :

- ◇ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
- ◇ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

◆ **Electricité et télécommunications**

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble, et dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune caractéristique n'est fixée.

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

- ◆ **Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum défini de la manière suivante :**
 - ✓ Pour les RD : au moins 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer
 - ✓ Pour les autres voies : 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.
- ◆ Pour la zone 1 AUx au lieu-dit « Le Buchet », les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :
 - * Recul de 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A40
 - * Recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 1079
 - * Recul de 5 mètres par rapport à l'alignement pour les voiries internes à la zone.
- ◆ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - * pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de la voie de desserte intérieure.
 - * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
 - * pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
 - * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

- * pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité supplémentaires.

ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ◆ La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **3 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 3$)**.
- ◆ Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :
 - * elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant,
 - * elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin,
 - * elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
 - * elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol pré-existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage des toitures.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ Dans les zones 1 AUb, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres, et dans la zone 1 AUx à 12 mètres.
- ◆ Pour la zone 1 AUx au lieu-dit « Le Buchet», le point le plus haut des bâtiments ne pourra dépasser la cote NGF de 224.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

- ♦ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures et pour les éléments du patrimoine architectural (halles de marché, lavoirs, chapelles, vieilles fermes à colombages, fours à pain, calvaires, pigeonniers).

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DES ABORDS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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 ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature 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 ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

♦ Implantation et volume :

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- * Dans les zones 1 AUb :
Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.
- * Dans la zone 1 AUx :
La pente des toits doit être de 20 % minimum.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. En zones 1 AUb, ils doivent respecter la pente de 30% à 50%.
- * Les toitures terrasses sont interdites **sauf pour les exceptions décrites ci-dessous**.
- * **Dans la zone 1 AUb**, un débord de toiture d'au moins 0,40 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.
- * Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

- * **Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux abris de jardins en bois démontables dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².**
- * Pour la zone 1AUx au lieu-dit « Le Buchet », les constructions seront conçues de manière à présenter des volumes sobres et discrets.

◆ **Éléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces et neutres.
- * **Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte rouge, rouge nuancé ou rouge vieilli (se référer à la palette en mairie).**
Pour les bâtiments d'activités et dans la zone 1 AUx, les couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.
- * **Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions (préservation de la silhouette globale de la construction).**
- * Pour la zone 1 AUx au lieu-dit « Le Buchet», les couleurs des façades ne doivent être ni vives ni brillantes :
 - Pour les façades maçonnées, on utilisera des teintes ocres.
 - Pour les façades métalliques, on utilisera des teintes mates dans les gammes de gris, bleus ou ocres clairs.
 - Pour les façades bois, on utilisera des teintes « bois naturel ».
 Les teintes de bardages seront les suivantes :
 - Teintes grises pour les bâtis de type "logistique " (NCS S4010 - B10G ou S3010 - B70G),
 - Teintes ocres ou pisés pour les bâtis de type artisanal (NCS S3005 - G80Y ou S2005-Y10R).

◆ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).

- * Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, d'un treillis soudé plastifié, **de panneaux en bois**, de murets pleins servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage **ou** d'éléments en bois, **ou d'un mur plein**. Elles peuvent être doublées de haies vives.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les clôtures en panneaux pleins d'éléments préfabriqués **ciment** sont interdites.
- * Dans les zones 1 AUb, leur hauteur est limitée à 1,60 mètre, et dans la zone 1 AUx à 2 mètres.
- * Dans les zones 1 AUb, des murs pleins d'une hauteur maximum de 1,30 mètre peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- * La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- * Dans les zones 1 AUb, les couvertures des murs de clôtures doivent être réalisées de la même manière que les couvertures des toitures des constructions principales, **ou avec des couvertines pierre ou ton pierre**.
- * Pour la zone 1AUx au lieu-dit « Le Buchet », les clôtures seront constituées d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur verte. Des murets d'une hauteur maximum de 60 cm pourront servir d'assise à cette clôture.

♦ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des économies d'énergie, sont autorisés :

- * **Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures**
- * **Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)**
- * **Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.**

♦ **Dans la zone 1 AUx :**

• **Les stockages de matériaux :**

Pour la zone 1 AUx au lieu-dit « Le Buchet », les stockages de matériaux en façade sont interdits le long de la RD1079.

• **Les enseignes :**

Une enseigne par façade est autorisée sur le corps du bâtiment principal. Elle doit être située en applique sur le mur de façade.

Pour la zone 1AUx au lieu-dit « Le Buchet » :

- Les enseignes en superstructures sont interdites.
- Du côté de l'autoroute, les enseignes en façades ou visibles depuis l'A40 sont interdites.

- **Tenue des parcelles :**

Les constructions, qu'elle que 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 à caractère industriel lorsqu'ils sont autorisés, ainsi que les constructions légères ou provisoires, et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés 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.

ARTICLE 1 AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ◆ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.
- ◆ Tout m² de SHON commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

- * **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- ◇ 2 places de stationnement par logement.
- ◇ Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).

- * **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 25 m² de SHON.

- * **Pour les activités artisanales :** 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.

- * **Pour les constructions à usage commercial :** 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente. Si la surface de vente est supérieure à 400 m², une étude spécifique portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

- * **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**

- ◇ destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.

- ◇ appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de SHON
- ◇ destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- ◇ destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de SHON (bars, salles de café, restaurants cumulés).

ARTICLE 1 AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales (exemples : charmilles, buis, noisetiers ...), sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- * Les espaces libres doivent être plantés ainsi que les aires de stationnement à raison d'un arbre à haute tige pour **6** places.
- * Dans les zones 1 AUb, les opérations de 4 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).
- * Des rideaux de végétation mixte (feuillus et persistants) doivent être plantés afin de masquer certains bâtiments ou installations admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- * Pour la zone 1 AUx au lieu-dit « Le Buchet» :
 - ✓ une haie sera plantée le long de l'A40.
 - ✓ le long de la RD1079, une bande d'une profondeur de 20 mètres par rapport au bord de la chaussée sera obligatoirement végétalisée ou engazonnée.
 - ✓ le long de la limite avec l'A40, une bande d'une profondeur de 5 mètres minimum sera laissée végétalisée. Lorsqu'il n'y a pas de haie existante coté autoroute, une haie y sera obligatoirement plantée. On pourra aussi y exiger des plantations pour masquer d'éventuels éléments disgracieux visibles depuis l'A40.

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- ◆ Dans les zones 1 AUb, le coefficient d'occupation des sols est égal à **0,30**.
- ◆ Dans la zone 1 AUx, le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AUb

Les réseaux (voies, eau, électricité et assainissement) existant à la périphérie immédiate de la zone 2 AU n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone n'est possible qu'à la seule initiative de la collectivité publique.

La zone **2 AUb** est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle conserve son caractère peu ou non équipé dans le cadre du présent plan local d'urbanisme.

Elle concerne des secteurs proches de quartiers créés sous forme d'habitat pavillonnaire, et à vocation multifonctionnelle à l'image de la zone UB. L'indice « b » indique qu'elle se calera sur la zone UB.

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 AU 2.

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

Sont seuls admis :

- les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elle ne dépasse pas 30 % de la SHON existante
- le changement de destination à vocation d'habitat des bâtiments agricoles désaffectés dans la limite de 300 m² de SHON, dans le respect des volumes et des aspects architecturaux initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments agricoles en activité à moins de 100 mètres.

ARTICLE 2 AU 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - LES ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées 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.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques est limité pour chaque tènement à deux accès.

2 - LA VOIRIE

- ◆ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 7 mètres de largeur dans la zone 2 AU b.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ Alimentation en eau potable

- * Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.
- * Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

◆ **Assainissement des eaux usées**

- * Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

◆ **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◇ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial

◆ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble, et dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

- ◆ **Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum défini de la manière suivante :**
 - ✓ Pour les RD : au moins 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer
 - ✓ Pour les autres voies : 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.
- ◆ Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions.

ARTICLE 2 AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ◆ La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 3$).
- ◆ Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :
 - * elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
 - * elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin,
 - * elles sont de volumes et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

ARTICLE 2 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage des toitures.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres pour les bâtiments d'habitation et 12 mètres pour les bâtiments d'activité.
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures et pour les éléments du patrimoine architectural (halles de marché, lavoirs, chapelles, vieilles fermes à colombages, fours à pain, calvaires, pigeonniers).

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU.

♦ **Implantation et volume :**

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- * Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 30% à 50%.
- * Les toitures terrasses sont interdites **sauf pour les exceptions décrites ci-dessous.**
- * Un débord de toiture d'au moins 0,40 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.
- * Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.
- * **Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux abris de jardins en bois démontables dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².**

♦ **Éléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces et neutres.
- * **Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte rouge, rouge nuancé ou rouge vieilli (se référer à la palette en mairie).**
Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.
- * **Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions (préservation de la silhouette globale de la construction).**

♦ Les clôtures :

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, d'un treillis soudé plastifié, **de panneaux en bois**, de murets pleins servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage **ou d'éléments en bois, ou d'un mur plein**. Elles peuvent être doublées de haies vives.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les clôtures en panneaux pleins d'éléments préfabriqués **ciment** sont interdites.
- * Leur hauteur est limitée à 1,60 mètre **en zone 2 AU b**.
- * Des murs pleins d'une hauteur maximum de 1,30 mètre peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- * La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- * Les couvertures des murs de clôtures doivent être réalisées de la même manière que les couvertures des toitures des constructions principales.

♦ Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des économies d'énergie, sont autorisés :

- * **Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures**
- * **Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)**
- * **Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.**

ARTICLE 2 AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

**ARTICLE 2 AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE
PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (exemples : charmilles, buis, noisetiers ...), et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

C H A P I T R E I V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Les zones agricoles sont des secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- * Les constructions à usage :
 - ◇ d'habitation autres que celles mentionnées à l'article A 2
 - ◇ hôtelier
 - ◇ de commerce
 - ◇ d'entrepôt commercial
 - ◇ artisanal ou industriel
 - ◇ de bureaux et de service
- * Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des HLL (habitation légère de loisir)
- * Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - ◇ les parcs d'attractions ouverts au public
 - ◇ les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - ◇ les aires de stationnement ouvertes au public
 - ◇ les dépôts de véhicules
 - ◇ les garages collectifs de caravanes.
- * Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

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

1 - Sont admis à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole :

- * Les constructions à usage :
 - ◇ agricole
 - ◇ d'habitation situées à proximité des bâtiments du siège de celle-ci,
- * L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage agricole et d'habitation
- * Les constructions à usage de dépendance séparées des bâtiments existants lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
- * Les bâtiments d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, s'ils sont éloignés d'au moins de 100 mètres de la limite des zones urbaines
- * Les locaux nécessaires pour les activités accessoires :
 - ◇ le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante
 - ◇ l'activité touristique rurale d'accueil : chambres d'hôte, fermes-auberges, fermes équestres, transformation et vente des produits issus des exploitations agricoles en place, gîtes, tables d'hôtes, etc ...
 - ◇ la transformation et la vente des productions agricoles complémentaires à une exploitation existante
 - ◇ les centres hippiques, manèges ...

- * Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, sous réserve qu'elles soient directement liées à l'activité agricole

2 - Sont admis à condition de ne pas remettre en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole de la zone :

- * Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- * Les installations d'intérêt général
- * Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- * Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
- * Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité
- * Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.

3 -

Les exhaussements, écrêtements et affouillements de sol sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement.

ARTICLE A 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - LES ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées 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.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - LA VOIRIE

- ◆ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 7 mètres de largeur.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ Alimentation en eau potable

- * Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.
- * Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

◆ Assainissement des eaux usées :

- * En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du schéma directeur d'assainissement, est admis.
- * L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

◆ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- * En l'absence de réseau, les eaux doivent :
 - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◇ soit absorbées en totalité sur le terrain.

- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- * L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- * Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial

◆ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux préconisations du zonage d'assainissement.

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

- ◆ Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
A 40, RD 1079	Application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme : retrait de 75 m de part et d'autre de l'axe des RD, et de 100 m pour l'A40. Exceptions pour les : <ul style="list-style-type: none"> * constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, * services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, * bâtiments d'exploitations agricoles : voir ci-dessous * réseaux d'intérêt public * adaptations, changements de destination, réfections ou extensions de constructions existantes
Détails pour les bâtiments d'exploitation agricole : A 40 RD 1079	60 m par rapport à l'axe de la voie 35 mètres par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation 25 m pour les autres constructions.
RD	10 m minimum par rapport à l'alignement existant ou à créer
Autres voies	5 m minimum par rapport à l'alignement existant ou à créer

- ◆ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - * pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès,
 - * la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures,
 - * l'extension mesurée des constructions existantes dans la mesure où cette extension n'a pas d'impact négatif en terme de sécurité.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D=H/2$ avec $D \geq 3$).

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage des toitures, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.
- ◆ La hauteur maximale ne doit pas excéder :
 - * 8 m pour les bâtiments d'habitation
 - * 12 m pour les bâtiments agricoles.
- ◆ Dans le cas de constructions à usages mixtes, la hauteur à prendre en compte est la moins élevée.
- ◆ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...) ainsi que pour les éléments du patrimoine architectural (halles de marché, lavoirs, chapelles, vieilles fermes à colombages, fours à pain, calvaires, pigeonniers).
- ◆ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silos ...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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 ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

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 ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

◆ Restauration du bâti :

En cas de restauration du bâti traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être sauvegardés et mis en évidence.

◆ Implantation et volume :

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- * Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de **12 %** minimum.
Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 30% à 50%.
- * Les toitures terrasses sont interdites **sauf pour les exceptions décrites ci-dessous**.
- * **Excepté pour les bâtiments agricoles**, un débord de toiture d'au moins 0,40 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faitage.
- * Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

- * **Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux abris de jardins en bois démontables dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².**

♦ **Éléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, doivent être douces et neutres.
- * **Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte rouge, rouge nuancé ou rouge vieilli (se référer à la palette en mairie).**
Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.
- * **Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions (préservation de la silhouette globale de la construction).**

♦ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, d'un treillis soudé plastifié, **de panneaux en bois**, de murets pleins servant d'assise surmonté d'un grillage **ou** d'éléments en bois, **ou d'un mur plein**. Elles peuvent être doublées de haies vives.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les clôtures en panneaux pleins d'éléments préfabriqués **ciment** sont interdites.
- * Leur hauteur est limitée à 1,60 mètre.
- * La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- * Les couvertures des murs de clôtures doivent être réalisées de la même manière que les couvertures des toitures des constructions principales, **ou avec des couvertines pierre ou ton pierre**.

♦ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des économies d'énergie, sont autorisés :

- * Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- * Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés) en façades et toitures.
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE A 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (exemples : charmilles, buis, noisetiers ...), et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- * Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Les zones naturelles et forestières correspondent à des secteurs équipés ou non à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées ci-dessous sont interdites.

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

- ◆ **Condition** : L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au minimum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.
- ◆ **Sont admis** :
 - * Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
 - ◇ l'aménagement des constructions existantes, avec ou sans changement de destination en vue de l'habitation ou d'une activité agricole, dans le respect des aspects architecturaux et les volumes initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres
 - ◇ l'extension mesurée des constructions existantes, avec ou sans changement de destination en vue de l'habitation ou d'une activité agricole, dans la limite maximale de 30 % de SHON en plus de la SHON existante avant extension
 - * Les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
 - * Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
 - * Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
 - * Les installations d'intérêt général
 - * Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
 - * Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
 - * Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité
 - * Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel
 - * la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial après sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
 - * Les exhaussements, écrêtements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

ARTICLE N 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées 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.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ Alimentation en eau potable

- * Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

◆ Assainissement des eaux usées :

- * En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du schéma directeur d'assainissement, est admis.
- * L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

◆ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- En l'absence de réseau, les eaux doivent :
 - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◇ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

- L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial

◆ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux préconisations du zonage d'assainissement.

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

- ◆ Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
A 40, RD 1079	Application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme : retrait de 75 m de part et d'autre de l'axe des RD, et de 100 m pour l'A40. Exceptions pour les : * constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, * services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, * bâtiments d'exploitations agricoles : voir ci-dessous * réseaux d'intérêt public * adaptations, changements de destination, réfections ou extensions de constructions existantes
RD	10 m minimum par rapport à l'alignement existant ou à créer
Autres voies	5 m minimum par rapport à l'alignement existant ou à créer

- ◆ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

*selon la topographie des lieux ou la configuration de la parcelle,

*la reconstruction à l'identique après sinistre,

*l'extension mesurée des constructions existantes dans la mesure où cette extension n'a pas d'impact négatif en terme de sécurité.

- ♦ Il n'y a pas de règle pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

- ♦ La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D=H/2$ avec $D \geq 3$).
- ♦ Toutefois, les constructions en limite séparative peuvent être admises dans les cas suivants :
 - *Quand elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
 - *Quand elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
 - *En cas de reconstruction après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures, mais dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.
- ♦ Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques d'emprise au sol limitée.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent règlement.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage des toitures, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.
- ♦ La hauteur maximale ne doit pas excéder :
 - *8 m pour les bâtiments d'habitation
 - *10 m pour les autres bâtiments.
- ♦ Dans le cas de constructions à usages mixtes, la hauteur à prendre en compte est la moins élevée.

- ◆ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...) ainsi que pour les éléments du patrimoine architectural (halles de marché, lavoirs, chapelles, vieilles fermes à colombages, fours à pain, calvaires, pigeonniers).
- ◆ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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 ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

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 ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

◆ **Restauration du bâti ancien :**

En cas de restauration du bâti traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être sauvegardés et mis en évidence.

◆ **Implantation et volume :**

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- * Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 30% à 50%.
- * Les toitures terrasses sont interdites **sauf pour les exceptions décrites ci-dessous.**

- * Un débord de toiture d'au moins 0,40 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.
- * Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.
- * **Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux abris de jardins en bois démontables dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².**

◆ **Éléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, doivent être douces et neutres.
- * **Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte rouge, rouge nuancé ou rouge vieilli (se référer à la palette en mairie).**
Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.
- * **Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions (préservation de la silhouette globale de la construction).**

◆ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage, d'un treillis soudé plastifié, **de panneaux en bois**, de murets pleins servant d'assise surmonté d'un grillage ou d'éléments en bois, **ou d'un mur plein**. Elles peuvent être doublées de haies vives.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les clôtures en panneaux pleins d'éléments préfabriqués **ciment** sont interdites.
- * Leur hauteur est limitée à 1,60 mètre.

- * La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- * Les couvertures des murs de clôtures doivent être réalisées de la même manière que les couvertures des toitures des constructions principales, **ou avec des couvertines pierre ou ton pierre.**

♦ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des économies d'énergie, sont autorisés :

- * **Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures**
- * **Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)**
- * **Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.**

ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE N 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

♦ **Espaces boisés classés :**

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

♦ **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (charmilles, buis, noisetiers, etc ...), et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- * Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

ANNEXES - Définitions

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière 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. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment rappeler, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

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 (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1^{er} et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT D'AFFECTION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants 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.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

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,
- de stationnement,
- 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 ARTISANAL

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

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 qui sont d'intérêt général.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL

Ces bâtiments à double usage d'entrepôt et commercial sont à distinguer des bâtiments à usage commercial dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public. (exemples de bâtiments d'entrepôt commercial : Magasin de vente de moquette, Hall d'exposition - vente, meubles etc...)

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de SHON, 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.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

ESPACE BOISE CLASSE : Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

Les P.L.U 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, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

EMPLACEMENT RESERVE : Article L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme

Ils permettent à la puissance publique de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future :

- de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts,
- de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer.

EXPLOITATION AGRICOLE

1 - 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.

2 - Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL

Construction comportant un logement ou plusieurs logements sans parties communes bâties.

HABITATION DE TYPE COLLECTIF

Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

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 du terrain naturel la recevant.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

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 par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS Art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir au moins dix unités
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

LOTISSEMENT Art. R 315-1 du Code de l'Urbanisme

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de lots issus de ladite propriété, sauf en matière de partage successoral où le nombre peut être porté à 4 lots sans avoir recours à cette procédure de lotissement.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION*

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifîés 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... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

PERMIS GROUPÉS VALANT DIVISION - Article R 421.7.1 du code de l'urbanisme

C'est le cas lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

PARCS D'ATTRACTIONS Art. R 442 du Code de l'Urbanisme

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.

Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme).

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.

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 l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 443-10.

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.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE

C'est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de

déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités.

Cette surface sert de base à la fois au calcul du coefficient d'occupation des sols et à la taxe locale d'équipement.

SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

TERRAIN

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

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 - (article R 443-7 du code de l'urbanisme).

Z.A.C.

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet (article R 311-1 du code de l'urbanisme) l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. (Extrait article L 311-1 du code de l'urbanisme).