

Plan Local d'Urbanisme **P.L.U.**

Commune de
CREUZIER-LE-NEUF
(Département de l'ALLIER)



4. REGLEMENT

PLU approuvé le 18 janvier 2013
Modification N°1 approuvée le 7 juin 2016

Vu pour être annexé à la délibération approuvant la modification N°2 en date du 14 juin 2018

APTITUDES AMENAGEMENT

Siège social :
11 rue Eucher Girardin 42300 Roanne -
Tél : 04 77 70 55 37
Agence de Roanne :
Espace Saint Louis Rue Raffin 42300
Roanne - Tél/fax : 04 77 71 28 82

aptitudes.amenagement@orange.fr



Sommaire

Page

TITRE I : Dispositions générales	2
TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines	15
<i>CHAPITRE I : Dispositions applicables à la zone UB</i>	<i>16</i>
<i>CHAPITRE II : Dispositions applicables à la zone UC</i>	<i>19</i>
<i>CHAPITRE III : Dispositions applicables à la zone UI</i>	<i>22</i>
TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	31
<i>CHAPITRE I : Dispositions applicables à la zone AU</i>	<i>32</i>
<i>CHAPITRE II : Dispositions applicables à la zone AUa</i>	<i>33</i>
<i>CHAPITRE III : Dispositions applicables aux zones AUcs</i>	<i>35</i>
TITRE IV : Dispositions applicables aux zones agricoles	40
<i>CHAPITRE I : Dispositions applicables à la zone A</i>	<i>41</i>
TITRE V : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	44
<i>CHAPITRE I : Dispositions applicables à la zone N, compris NL et Nha</i>	<i>45</i>

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de CREUZIER LE NEUF, dans le département de l'Allier. Il fixe, sous réserve de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

ARTICLE DG 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

A - Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les articles d'ordre public du règlement national de l'urbanisme (art.R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs au sursis à statuer (art. L.111-7, L.111-9 et L.111-10) ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs au permis de construire (art. R.421-1 et suivants) ;

B - Prévalent sur le PLU :

- Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes) et récapitulées dans une liste. Ces deux documents font partie des pièces contractuelles du dossier PLU.
- Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.
- La circulaire DAFU du 27 novembre 1965 relatives aux servitudes liées aux lignes électriques.
- La loi du 31 décembre 1976 relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.
- La loi du 9 janvier 1985 relative à la protection de la montagne.
- La loi du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau, et plans d'eau.
- La loi du 31 mai 1990 relative au droit au logement.
- La loi du 3 janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau.
- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- La loi du 2 février 1995 renforçant la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de l'environnement et créant un nouvel article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
- La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement du territoire.
- La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.
- Le livre V du Code du Patrimoine et le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 concernant l'archéologie préventive.

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

- le code de la santé publique
- le code civil
- le code de la construction et de l'habitation
- le code de la voirie routière
- le code général des collectivités territoriales
- le code rural et forestier
- le règlement sanitaire départemental
- le code minier
- la réglementation des installations classées

ARTICLE DG 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles, en zones naturelles et forestières.

1. Les zones urbaines sont dites zones U. Selon l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone U comporte les sous secteurs suivants :

- UB : zone urbaine correspondant au centre bourg ;
- UC : zone urbaine correspondant aux extensions pavillonnaires et à certains hameaux ;
- UI : zone urbaine à vocation économique, industrielle, artisanale ou de services.

2. les zones à urbaniser sont dites zones AU. Selon l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

La zone AU comporte les sous secteurs suivants :

- AU : zone d'extensions urbaines futures soumise à une révision ou une modification du PLU,
- AUa : zone d'extensions urbaines à court terme dans le respect des orientations d'aménagement.
- Aucs zone d'extensions urbaines à court terme dans le respect des orientations d'aménagement.

3. les zones agricoles sont dites zones A. Selon l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles ».

4. les zones naturelles sont dites zones N. Selon l'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

La zone N comporte les sous-secteurs suivants :

- NL : zone naturelle destinée à accueillir des activités à caractère de sports ou de loisirs, dont des équipements communaux, et à usage touristique dont l'hôtellerie.
- Nha : zone naturelle d'habitat diffus.

Sur le plan, figurent également :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (art. L. 130-1 du code de l'urbanisme). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE DG 4 : **RAPPEL DES PROCEDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**

Il existe plusieurs régimes d'autorisation : permis de construire, d'aménager, de démolir et la déclaration préalable. Le tableau simplifié en annexe indique le régime auquel pourra être soumise chaque opération. Ces procédures peuvent être appelées à être modifiées en fonction des évolutions législatives.

ARTICLE DG 5 : **ADAPTATIONS MINEURES**

I) Selon l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme

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

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

ARTICLE DG 6 : **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI**

La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est possible conformément aux dispositions de l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme.

Selon la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 article 1^{er}, « peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, 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 DG 7 : **DEFINITIONS DE BASE**

AFFOUILLEMENT – EXHAUSSEMENT DES SOLS : Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

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

ANNEXE : est considérée comme annexe au sens du présent PLU, toute construction de faible importance (emprise au sol inférieure ou égale à 40m²) qui ne constitue pas un logement ou un local d'activité, mais qui est un complément à la construction principale pour des activités connexes (garage de véhicules, abri de jardin, abri à bois, petit atelier pour activité non professionnelle, locaux techniques...). Dans le présent règlement, les annexes supérieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol sont soumises aux mêmes règles d'implantation que les bâtiments d'habitation.
A noter que l'annexe accolée au bâtiment est considérée comme une extension au sens du présent PLU.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL : Il s'agit du quotient de l'emprise totale de la construction par la surface du terrain.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL : il est le rapport exprimant le nombre de m² de surface de plancher susceptibles d'être construits par m² de sol.

Article DG 8: RECOMMANDATIONS CONCERNANT LE SCHEMA DIRECTEUR POUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES

Mesures concernant les accès :

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public. En rase campagne, ils seront limités et devront être regroupés.

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

Les contournements d'agglomération réalisés ou futurs doivent être protégés de tout accès direct. En cas de développement des activités ou des habitations aux abords de ces contournements, la desserte des zones considérées ne pourra s'effectuer qu'à partir de carrefours aménagés dans le respect des conditions techniques fixées par le Département.

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés seront réalisées conformément au Règlement de voirie Départemental et soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire de la voirie, au titre de Code de la Voirie Routière.

Marge de recul et recul des obstacles latéraux

Marge de recul

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter, et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes départementales. Elles sont à prendre en compte dans les zones constructibles et à urbaniser situées hors agglomération. Concernant les routes à grande circulation, c'est la marge de recul réglementaire qui s'applique. En cas de difficulté motivée, le recul à prendre en compte sera étudié avec le service gestionnaire de la voirie du CG.

A l'exception des constructions à usage d'équipement collectif correspondant aux superstructures techniques d'intérêt général, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à :

- 25 m minimum de l'axe de la RD 2209 et de la RD 907,
- 35 m minimum de l'axe de la RD 2209 et de la RD 907 pour les logements liés à l'activité économique, gardiennage, direction...

Recul des obstacles latéraux

Le recul à observer pour l'implantation d'un obstacle est de 7m du bord de chaussée ou de 4m minimum derrière un dispositif de protection (glissière, fossé, banquette). Les recommandations de l'ARP (Aménagement des Routes Principales hors agglomération) préconisent un recul de 7m depuis le bord de la chaussée jusqu'à l'entrée. Cette distance peut être réduite à 4m dans le cas des routes existantes ou dans les cas des dispositifs de retenue qui isolent l'obstacle. Les routes départementales référencées grandes liaisons départementales structurantes au sein du schéma directeur des routes entrent dans ce champ de mesures. Pour la commune de Creuzier-le-Neuf les routes départementales concernées sont la RD 2209, la RD 907, la RD 690 et la RD 67.

Mesures concernant les constructions situées en contrebas de la route.

Les nouvelles constructions et les extensions des bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route par un dispositif agréé par le Conseil Général. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en zone agglomérée.

Mesures concernant l'écoulement des eaux pluviales.

Concernant l'écoulement des eaux de la chaussée des routes départementales :

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

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

Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales qu'elles soient situées en rase campagne ou en zone agglomérée.

Concernant le rejet des eaux des riverains :

Dans le cas d'opérations de lotissement, les aménageurs, au moment de l'autorisation de lotir, devront étudier l'impact du rejet d'eaux sur le réseau de collecte du Département. Ils devront indiquer dans leur projet le ou les points de rejet et en préciser le débit estimé. Le Département pourra demander une modification des conditions de rejet ou s'il le juge nécessaire, demander à l'aménageur de prendre en compte à sa charge tout dispositif permettant la limitation du débit de rejet des eaux.

Le Conseil Général pourra refuser d'accepter les conditions de rejet d'eaux provenant indirectement du réseau communal s'il n'a pas été consulté lors d'une opération d'aménagement.

Tout autre rejet non prévu ne sera pas autorisé.

Dans le cas de construction individuelle, l'appréciation de l'impact du rejet se fera au moment du permis de construire. Le long des routes départementales, la création et la modification des rejets seront réalisées conformément au Règlement de voirie du Département et soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire de voirie, au titre du Code de la Voirie Routière.

Article DG 9 : **ARCHEOLOGIE**

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L. 531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Rhône-Alpes – Service régional de l'archéologie.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude

scientifique ainsi que des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologiques dont elles ont connaissance.

Article DG 10 : **ACCES ET VOIRIE**

Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
2. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Voirie :

1. Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour, le cas échéant.

Article DG 11 : **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. Les constructions situées en zone d'assainissement individuel devront être équipées d'une installation d'assainissement non collectif aux normes et en bon état de fonctionnement.
2. Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères ou industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.
2. Chaque fois que possible, les eaux de ruissellement seront infiltrées dans le sol. En cas d'impossibilité, celles-ci feront l'objet de rétentions en surface avant rejet dans le réseau d'assainissement pluvial. En dernier recours, sous réserve de justification, elles pourront faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.
3. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée

drainante, citerne... ou puits d'infiltration sous réserve d'une étude d'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales).

4. Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.
5. Tout projet devra être conforme aux prescriptions relatives à la rétention d'eau pluviale définies dans les annexes sanitaires.
6. Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements l'installation d'un séparateur d'hydrocarbure pour les évacuations d'eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigé en plus de la rétention requise.

Réseaux divers

Les extensions, branchements et raccordement aux réseaux secs seront de type souterrains ou à défaut apposés en façade.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de ré-aménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Article DG 12 : STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Le stationnement des véhicules automobiles correspond aux constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cadre d'une construction neuve, il sera demandé :

- Pour les maisons individuelles isolées, 2 places de stationnement,
- Pour les opérations d'ensemble de logements individuels, 1.5 places par logements,
- Pour les maisons de ville, 1 place par logement,
- Pour les immeubles d'habitation collective, 1 place de stationnement par logement jusqu'au T2 et 1.5 places à partir des T3,
- Pour les immeubles de bureaux ou de services, 1 place pour 60 m² de surface de plancher, avec des adaptations en fonction du nombre d'emplois et du degré d'admission du public,
- Pour les surfaces commerciales à partir de 100 m² de surface de vente, 1 place pour 50 m² de surface de vente,
- Pour les restaurants, 1 place pour 20 m² de salle de restauration,
- Pour les hôtels, résidences de tourisme ou foyers, 1 place pour 2 unités d'hébergement (chambres ou appartements),
- Pour les activités industrielles, 1 place pour 100 m² de surface de plancher avec des adaptations en fonction du nombre d'emplois ou de visiteurs,
- Pour les autres établissements, la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces dispositions s'appliquent aussi pour les aménagements de locaux ou bâtiments existants, mais des adaptations pourront être autorisées en fonction des contraintes des lieux.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L.123-1-12 (alinéa 2 et 3) du code de l'urbanisme.

Les opérations de construction de logements sociaux sont exonérées de places de stationnement, si les possibilités de stationnement existent par ailleurs sur un parking public situé à proximité.

Article DG 13 : **ESPACES LIBRES**

Les plantations et les arbres à haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des variétés équivalentes.

Les espaces libres créés suite à la réalisation de constructions nouvelles doivent être traités de manière paysagée. Un projet d'aménagement paysager ou d'aménagement des espaces libres doit être joint à tout permis d'aménager ou permis de construire.

Article DG 14: **UTILISATION DES ENERGIES**

Le recours aux énergies renouvelables ou à la recherche de qualité environnementale ou énergétique est recommandé. Toute construction faisant appel à ses techniques ou technologies devra veiller à l'intégration physique à son environnement immédiat.

Les dispositifs ayant recours aux énergies renouvelables devront être intégrés de manière harmonieuse aux constructions, soit en façade, soit en toiture, soit de manière spécifique à la construction.

Article DG 15 : **ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Aspect général

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

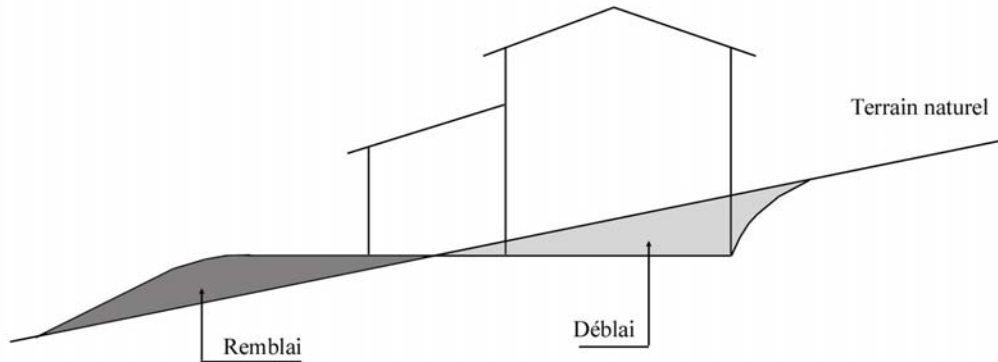
Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif, les aménagements et les extensions doivent par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux. D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect mettant en valeur les caractéristiques et les matériaux traditionnels de la région.

Adaptation du terrain

Les projets de constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes du terrain naturel devront être modifiées le moins possible.

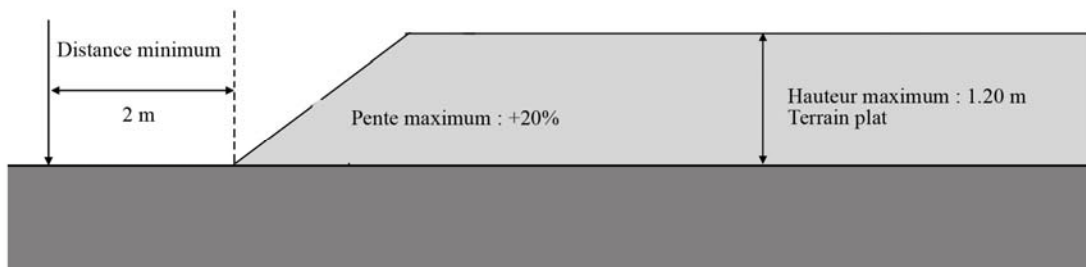
Sur terrain en pente :

- les mouvements de terres doivent s'effectuer majoritairement en amont (déblai) et non en remblai.



Sur terrain plat :

- les buttes de terre supérieures à 1.2 m de hauteur par rapport au terrain naturel sont interdites ;
- les pentes de terre ne doivent pas excéder 20% du terrain naturel ;
- les pieds de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites séparatives.



Les talus doivent être végétalisés ou soutenus par un muret.

Ces dispositions ne s'appliquent pas, en cas d'impératifs techniques, aux bâtiments agricoles.

Volumes

Les formes et les volumes de constructions doivent tenir compte des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation...) afin de respecter le caractère de la zone. Une certaine homogénéité de voisinage doit être recherchée au niveau des formes et des volumes pour une meilleure perception de l'ensemble.

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtage doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments, ceci évitant les hauteurs agressives et inutiles des murs pignons.

Traitement des façades

Tous les matériaux tels que le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés doivent être recouverts d'un enduit.

Les imitations grossières de matériaux naturels, les enduits, peinture ou crépis de couleur vive, blanc ou gris ciment sont proscrits.

Les constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut sont interdites.

- **Bâtiments d'habitation :**

Lorsque les façades ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades doivent être choisis parmi un nuancier disponible en mairie.

Les teintes utilisées pour les enduits de façade doivent être proche des nuances des enduits réalisés en sable de pays.

Il est recommandé de ne pas multiplier les contrastes et de s'en tenir à une utilisation la plus sobre de la couleur.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

Rappel : toute demande de ravalement (crépis, peinture...) doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

- Bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux :

Ils doivent s'insérer le plus possible dans l'environnement immédiat, sans être implantés en ligne de crête.

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement soigné des façades. Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Les matériaux utilisés pour les façades et pour les toitures ne devront pas être réfléchissants. L'emploi de la tôle galvanisée et du fibro-ciment de teinte naturelle est interdit.

Les bardages en bois de couleur naturelle, les tôles, acier ou aluminium prélaqué et les murs enduits sont à privilégier.

Des couleurs de nature foncées capables de se fondre dans le paysage doivent être utilisées.

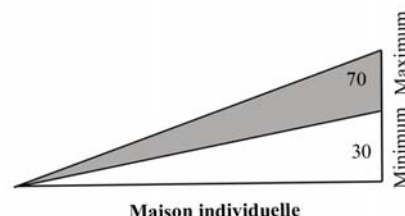
Toitures

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin. Les toitures seront en harmonie avec les façades des bâtiments et leur impact sur le paysage devra être minimisé.

Les vérandas, piscines, serres et tunnels agricoles ... ne sont pas concernés par les directives suivantes.

- Bâtiments d'habitation :

Les toitures lorsqu'elles ne seront pas aménagées en toiture terrasse seront à deux versants minimum dans le sens convexe avec une pente comprise entre 30 et 70% pour les habitations.



Seules sont autorisées les ouvertures et baies de toiture intégrées à la pente sans saillie importantes telles que les frontons, les lucarnes à fronton, les fenêtres adossées. Les châssis ouvrant type vélux sont également admis.

Les toitures terrasses sont autorisées pour le raccordement entre deux corps de bâtiments. Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.



Les toitures en bardage métallique sont autorisées à condition d'être de couleur sombre proche des couleurs noir ardoise.

Lucarne avec fronton

Les toitures seront recouvertes de tuiles plates ou mécaniques dont la teinte neutre devra se rapprocher des couvertures traditionnelles de la commune, à savoir le brun rouge et les teintes noires ardoises.

Il pourra cependant être dérogé à cette règle lorsqu'il s'agit de l'extension ou de la rénovation d'un bâtiment couvert d'une manière différente.

Les toitures en tôle ou fibrociment sont interdites ;

A noter que les éléments de captage de l'énergie, devront être intégrés à la pente de toit ou sous réserve d'une étude d'intégration à l'architecture et au site.

- Bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux :

Les toitures seront à deux versants minimum. Leur pente sera comprise entre 15 à 25% pour les bâtiments agricoles, artisanaux et commerciaux.

Toutefois, les toitures terrasses ainsi que les toitures à une seule pente adossée à un bâtiment sont autorisées.

Les toitures des bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux et industriels présenteront un aspect mat et une couleur pérenne.

- Locaux annexes :

Pour les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol, les toitures à un seul pan et les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures en tôle, en fibrociment ou constituées de matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant dans le temps sont interdits.

Pour les annexes supérieures ou égales à 20m² d'emprise au sol, les mêmes règles que celles édictées pour les toitures des bâtiments d'habitation s'appliquent.

- Eléments techniques:

Les postes de transformation ainsi que les armoires techniques devront s'intégrer au mieux dans l'environnement. Leur volume devra être simple, leur couleur uniforme et foncée.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Lorsqu'elles sont prévues, elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Leur forme devra être simple et sobre.

Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant dans le temps sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures sera :

- **clôture végétale** constituée de végétaux variés d'essences régionales : 2m
- **clôture pleine** : 1.60m
- **autres clôtures** : 1.80 m

La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol de l'espace public.

La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du terrain naturel en limite séparative.

Architecture et constructions bioclimatiques

Les architectures de style ou de caractère empruntées à d'autres régions, les matériaux précaires sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente. Il devra être situé de telle manière que sa position dans l'environnement bâti ne rompe pas la continuité du caractère traditionnel des autres constructions et ne remette pas en cause la perception de l'espace visuel.

Une plus large liberté est accordée aux bâtiments à usage d'activités économiques d'architecture contemporaine.

Les éléments non traditionnels de caractère technologique tels que les paraboles et de caractères climatiques tels que les serres, les éoliennes ou les panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions et au paysage environnant.

Piscines

Les piscines (margelles du bassin + dalles + local technique) ou piscine hors sol devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives et aux voies publiques.

Végétaux

- Aspect extérieur des parcelles :

Il pourra être imposé des plantations afin de masquer les installations annexes aux bâtiments.
Pour les activités économiques, les aires de dépôts seront masquées par des haies basses.

- Végétaux :

La plantation de résineux est déconseillée.

Afin de ne pas créer de rupture d'échelle avec le pavillon ou la parcelle, les essences d'arbres de petit développement (< à 10 mètres de hauteur) seront favorisées.

Les haies d'essences variées sont recommandées.

Peuvent être retenues au titre des essences locales, les végétaux suivants :

- **Plantes de haut jet**

Acacia, Aulne, Bouleau, Catalpa, Charme, Chêne, Cerisier à fleurs, Erable plane, Erable sycomore, Frêne, Hêtre, Liquidambar, Marronnier, Mûrier, Noyer, Orme, Peuplier, Platane, Pommier à fleurs, Prunier à fleurs, Sorbier, Tilleul, Saule

- **Arbustes buissonnants ou intermédiaires**

Troènes, lauriers, charmillie, noisetiers, aubépines, peupliers, aulnes, prunelliers, cornouillers.

- **Arbustes d'ornement**

Hauteur 60cm – 1 m : Hortensia, Azalée, Rhododendron, Potentille, Carioptéris, Berbéris, Symphorine boule, Mahonia

Hauteur 2m – 2.5 m : Floraison de printemps : Forsythia jaune, Groseiller sanguin, Seringat blanc, Deutzia blanc, Weigelia, Lilas, Spirée Van Houttei, Viburnum boule de neige, Kerria ou corète de Japon, Genet,

Floraison d'été : Hibiscus, Buddléia, Rosier arbustif, Spirée Billardi Fruits d'automne : Houx, Cornouiller, Cotonéaster Franchetti.

Energies renouvelables

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

Article DG 16 : **AMENAGEMENT DES BATIMENTS EXISTANTS**

Aménagement des bâtiments existants

Tout changement d'affectation d'un bâtiment existant n'est possible que si sa nouvelle destination est conforme au statut de la zone dans laquelle il se trouve ou s'il est explicitement autorisé par le règlement de cette zone.

Qu'ils soient soumis à autorisation ou non, les travaux d'aménagement qui ne respectent pas l'ensemble des règles applicables pour une nouvelle construction ne peuvent être réalisés que dans la mesure où ils concernent un bâtiment dont le clos et le couvert sont encore assurés. Ils peuvent s'accompagner d'une extension très limitée, lorsque celle-ci est justifiée par des raisons architecturales ou techniques et permet une meilleure utilisation du bâtiment sans pour autant augmenter ses capacités d'accueil.

Article DG 17 : **CONSTRUCTION DANS LES CARREFOURS**

L'alignement constitue la limite entre le domaine public routier et les propriétés riveraines. Il sert de référence à la nature de l'implantation des constructions (en retrait ou non) le long des voies publiques ou privées.

Pour toute construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, et en dehors des marges de recul spécifiées sur le plan de zonage, un pan coupé d'une longueur de 5 m doit être établi à l'angle des deux alignements pour des raisons de sécurité et de visibilité. Des adaptations demeurent possibles au regard de la configuration des lieux.

Article DG 18 : **ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES**

Certaines parties du territoire communal sont soumises au risque « Retrait gonflement des argiles » et/ou à des nuisances sonores dues à la proximité d'infrastructures routières bruyantes.

Pour ces secteurs, les dispositions qui s'appliquent sont celles du secteur d'implantation augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques (joint en annexe du dossier) pour le risque « Retrait gonflement des argiles » et de l'arrêté du 30 mai 1996 pour les périmètres situés à proximité de voies bruyantes (100m de part et d'autre des RD 2209 et RD 907).

Article DG 19 : **PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER**

En application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments naturels et paysagers (à préserver ou à créer), identifiés, localisés ou délimités sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions suivantes :

- Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R421-23 CU) ;
- Zones humides : sont interdits les imperméabilisations du sol et les remblais (quelle que soit l'épaisseur, sauf en cas d'aménagement de mise en valeur du milieu).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UB

UC

UI

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine plus ou moins dense correspondant au centre bourg ancien de CREUZIER Le NEUF où les bâtiments sont construits en général à l'alignement de voies et en ordre plus ou moins continu. Cette zone rassemble les fonctions d'habitat, de commerces/services, d'équipements publics. L'assainissement est pour partie en non collectif, la Communauté d'Agglomération envisage à court terme l'extension du réseau collectif.

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

Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole, industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine ;
3. Les dépôts de véhicules, engins et matériel hors d'usage ;
4. Les terrains de campings et de caravanning, les habitations légères de loisirs,
5. Les carrières ;
6. Les affouillements et exhaussements de sol tels que définis à l'article R. 442-2.

Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers.
2. Pour ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter au DG 10

Article UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au DG 11

Article UB 5 :
CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UB 6 :
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES
PUBLIQUES**

1. Les constructions doivent être édifiées en harmonie avec le bâti existant.
2. A moins que le bâtiment à construire ne soit aligné sur la voie, les constructions doivent s'implanter, à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 mètres. Cette règle peut être modifiée lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'annexes à la construction principale sous réserve que cette modification ne compromette pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité et la sécurité.
3. Des implantations en retrait par rapport à l'alignement pourront être autorisées pour les édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UB 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
2. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance séparant la construction projetée des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Article UB 8 :
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR
UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

Article UB 9 :
EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UB 10 :
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions doit être en harmonie avec celle du bâti voisin, soit au maximum 7 m à l'égout et 9 m au faîtage.
2. Peuvent être autorisés les dépassements qui ne concernent que les constructions en continuité et/ou en extension de constructions existantes dont l'altitude est déjà supérieure à la hauteur absolue, pour des raisons d'ordonnancement architectural.

Article UB 11 :
ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions figurant en DG15.

Article UB 12 :
STATIONNEMENT

Se reporter au DG 12

Article UB 13 :
ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Se reporter au DG 13

1. Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées ;
2. Dans le cadre d'extension ou de surélévation des constructions existantes, sur des terrains d'une superficie inférieure à 300 m², il n'est pas fixé de règles.

**SECTION III :
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article UB 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux extensions pavillonnaires et à certains hameaux et vouée essentiellement à l'habitat, dans laquelle peuvent être incluses des constructions à vocation différente (commerces, services, équipements publics, artisanat non polluant..) dans une perspective de mixité urbaine.

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

Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole, industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine ;
3. Les dépôts de véhicules, engins et matériel hors d'usage ;
4. Les terrains de campings et de caravaning, les habitations légères de loisirs ;
5. Les carrières ;

Article UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toutes constructions et utilisations du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers.
2. Pour ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter au DG 10

Article UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au DG 11

Article UC 5 :
CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UC 6 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter, par rapport à l'alignement des voies publiques, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5m ;
2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles pour :
 - tenir compte du bâti existant (construction en continuité de constructions existantes ne respectant pas le recul susvisé)
 - lorsqu'il s'agit de logements collectifs ou d'opérations d'ensemble
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
 - pour les extensions de constructions existantes ne respectant pas le recul

Article UC 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions peuvent s'implanter :
 - soit à 3m minimum des limites séparatives ;
 - soit en limite séparative ;
 - si leur hauteur est inférieure à 4m ;
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, ou s'il s'agit de maisons jumelées ;
 - pour l'extension des constructions existantes implantées en limite.
3. Des implantations différentes pourront être admises :
 - s'il s'agit d'opérations d'ensemble ;
 - pour des raisons d'harmonie, pour tenir compte du bâti existant et avoisinant.
 - pour l'extension des constructions existantes.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UC 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article UC 9 :
EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UC 10 :
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures ;
2. La hauteur maximum est fixée à 9m pour les immeubles collectifs et les bâtiments à usage d'activité et à 7 mètres à l'égout pour les autres constructions.
3. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques et pour des équipements collectifs.

Article UC 11 :
ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions figurant en DG15.

Article UC 12 :
STATIONNEMENT

Se reporter au DG 12

Article UC 13 :
ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Se reporter au DG 13

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

**SECTION III :
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article UC 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UI est un espace urbain destiné à recevoir des activités économiques, artisanales, industrielles ou tertiaires non polluantes ainsi que les logements assurant leur fonctionnement.

Section I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UI 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les dépôts de véhicules hors d'usage,
2. Les constructions et occupations du sol à usage agricole,
3. Les caravanes isolées ;
4. Les terrains de camping et caravanage ;
5. Les carrières (loi du 19 juillet 1976),
6. Les habitations légères de loisirs,
7. Les constructions et occupations du sol à usage d'habitation autres que celles destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements, visées à l'article UF2.

Article UI 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

1. Les lotissements et constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et services, d'industrie, d'entrepôts commerciaux et les annexes liés à leur fonctionnement,
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur,
3. Les affouillements et exhaussements de sols sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées,
4. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés sur la zone. Ces locaux à usage d'habitation devront être intégrés aux établissements d'activités auxquels ils sont liés et ne pourront pas être vendus séparément du local d'activité,
5. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que la construction d'annexes qui leur sont liées,
6. Les équipements publics à condition de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone,
7. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Section II : **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article UI 3 : **ACCES ET VOIRIE**

Se reporter au DG 10

1- Les accès

Tout accès direct des lots sur la RD 2209 et la RD 907 est interdit.

Le nombre d'accès véhicule sur les voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique pourra être limité pour des motifs de sécurité. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées au trafic généré par l'activité des établissements de la zone.

Article UI 4 : **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

a) Eaux usées :

Toute installation ou construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Dans le cas où il n'existerait qu'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°.

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères ou industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Un regard de visite sera exécuté à la limite intérieure de chaque propriété pour permettre des prélèvements de contrôle.

Tout déversement en puisard, fossé drainant est interdit.

Le raccordement des établissements déversant des eaux résiduaires industrielles (ERI) au réseau public est autorisé dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des ERI. Dans ce cas, un arrêté d'autorisation et une convention spéciale de déversement seront établis entre l'industriel et Vichy Val d'Allier.

Pour certaines activités, des dispositions spécifiques de pré-traitement des effluents peuvent être imposées à l'utilisateur afin de satisfaire aux exigences de rejet.

b) Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle devra se raccorder au réseau public (s'il existe) ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, citerne... ou puits d'infiltration sous réserve d'une étude d'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales).

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Tout projet devra être conforme aux prescriptions relatives à la rétention d'eau pluviale définies dans les annexes sanitaires.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations d'eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée en plus de la rétention requise.

c) Réseaux divers : Les extensions, branchements et raccordements aux réseaux téléphoniques, EDF, GDF et autres réseaux seront de type souterrain ou à défaut apposés en façade.

d) Collecte des ordures ménagères : Chaque parcelle privative devra comporter les installations nécessaires au stockage provisoire des ordures ménagères, en fonction de la périodicité de collecte et du type de conteneurs fixés par la commune.

e) Elimination des déchets industriels : Chaque exploitant fait son affaire exclusive du stockage provisoire et de l'évacuation des déchets industriels pouvant être générés par son activité. Sont assimilés à de tels déchets tous les sous-produits de l'activité non traitables sur place et ne pouvant être collectés avec les ordures ménagères. Le stockage et l'évacuation de ces déchets seront assurés conformément aux réglementations applicables en fonction de leur nature, à la charge et sous la responsabilité de l'exploitant. Leur stockage à l'air libre et leur brûlage sont interdits.

f) Réseaux téléphonique et électrique : Les réseaux sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur à l'intérieur des lots, ainsi que le pré câblage.

Les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunication en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels qui sont en vigueur.

Article UI 5 : **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Le découpage de terrains aménageables ne doit pas aboutir à la création de délaissés non aménagés ou entretenus.

Article UI 6 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A l'exception des constructions à usage d'équipement collectif correspondant aux superstructures techniques d'intérêt général, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à :

- 12 m minimum de l'axe des voies internes, ou de la rue des Gadons,
- 25 m minimum de l'axe de la RD 2209 et de la RD 907,
- 35 m minimum de l'axe de la RD 2209 et de la RD 907 pour les logements liés à l'activité économique, gardiennage, direction...

Article UI 7 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Si la parcelle voisine est une parcelle d'activité et si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu), les constructions pourront s'implanter en limite séparative. Sinon, elles devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Article UI 8 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La continuité des volumes bâtis sera recherchée.

Sauf en cas de problèmes particuliers de fonctionnement, deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, sans être inférieure à 4 m.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

Article UI 9 : **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne pourra excéder 70% de la surface du terrain.

Article UI 10 : **Hauteur des constructions**

1- Conditions de mesure : La hauteur de façade est mesurée en tout point entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère. La mesure de la hauteur maximale autorisée est prise au milieu du linéaire de la façade.

2- Hauteur absolue: La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 m, au dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, silo,..., à condition qu'ils présentent une image architecturale cohérente. Ces limitations ne s'appliquent pas aux éléments isolés (antenne, pylône, mâts,...). Cette hauteur pourra être dépassée pour des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En fonction des contraintes imposées par la servitude aéronautique de dégagement et de balisage de l'aérodrome de VICHY-CHARMEIL, la hauteur des constructions, plantations et installations diverses pourra être revue à la baisse.

Article UI 11 : **ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE**

Par application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles générales :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts et les imitations de matériaux sont interdits, l'emploi de fibres ciment blanc et métal non traité en bardage ou en couverture sont interdits,
- les bétons utilisés en façades extérieures ne peuvent rester bruts de décoffrage sauf lorsque ces coffrages auront été prévus à cet effet comme par exemple les bétons architectoniques,

- les différentes façades seront toutes traitées avec une qualité égale (il n'y aura pas de notion de façade secondaire ou arrière),
- Les terrassements devront s'harmoniser au mieux avec la pente du terrain naturel,
- les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel,

Un soin tout particulier devra être apporté aux façades constituant les façades visibles de la route départementale 907, RD 2209 et de la route nationale 209.

Harmonie architecturale :

Le principe architectural de la zone est de créer des bâtiments simples aux lignes pures et aux couleurs discrètes (éventail restreint des tonalités) implanté dans un environnement paysager soigné.

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

1- Constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, l'harmonie du paysage.

L'effort de conception le plus important devra être consacré à la qualité des matériaux et leur assemblage. Il s'agit en fait de favoriser la réalisation d'architecture de qualité.

Sous réserve des impératifs techniques, l'aspect des constructions de hauteur exceptionnelle doit être particulièrement étudié.

Les murs aveugles apparents des bâtiments devront, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de ces façades.

Les constructions édifiées sur un même lot devront présenter une unité d'aspect.

2- Matériaux :

Les matériaux eux-mêmes devront exprimer cette modernité et simplicité, par exemple :

- L'aluminium anodisé ou laqué,
- L'acier laqué,
- Le verre,
- Le béton
- Le bois,
- Autres matériaux innovants notamment ceux permettant la production d'énergie renouvelable

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Les matériaux utilisés pour les façades et pour les toitures ne devront pas être réfléchissants.

Dans un souci d'intégration paysagère, les bardages bois sont recommandés.

Les imitations grossières de matériaux naturels, les enduits de couleur vive, blanc ou gris ciment sont proscrits. Les constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut sont interdites.

3- Couleurs :

Les teintes dominantes seront dans la gamme des gris :

- gris clair au gris foncé en tonalité générale. Une palette RAL est donnée à titre indicatif.

Ainsi, sauf dérogation motivée par des impératifs commerciaux à examiner au cas par cas, les teintes employées pour les bardages devront être :

- à défaut de l'emploi du bois naturel, dans les gammes de gris (RAL 7004, 7040, 7042, 7045, 7046), gris-vert (RAL 7002 – 7003 – 7006) et ivoire (RAL1014, 1015).

Les couleurs vives, bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel, auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers.

Les enduits devront, eux, être conformes au nuancier de la Communauté d'Agglomération.

4- Toitures :

Les toitures seront à faible pente (pente comprise entre 15 et 25°). Toutes les toitures visibles seront dans les tonalités de gris, gris/bleu ou gris/vert.

Les toitures en terrasses devront être recouvertes d'une membrane PVC grise. Les couvertures ne devront pas être visibles depuis le sol, elles seront cachées par un acrotère réalisé dans le même matériau que la façade. Pour les constructions abritant des activités, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve que, lorsqu'elles sont visibles en surplomb, les ouvrages techniques soient couverts, à l'exception des éléments verticaux cheminées ou autres qui devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier (forme, matériaux et couleurs).

Cependant, la recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporains tels que toitures décollées des façades par un bandeau périphérique vitré, couverture suspendue par poutres tridimensionnelles (structure extérieure), verrière centrale en coupole ou en lanterneau triangulaire, éclairage en partie zénithale en toiture et en encorbellement sur la ou les façades ou tout autre moyen traduisant une volonté de création architecturale et d'innovation. Ils devront toutefois rester en harmonie avec l'environnement existant.

La ligne de faîtage principale sera parallèle ou perpendiculaire à la voie qui dessert le lot. Les toits en tuile sont interdits, sauf s'ils sont liés à l'activité de production ou distribution de l'exploitant.

Les toitures terrasse ou végétalisées sont recommandées aux couvertures traditionnelles à 2 pans qui auront un impact important en terme de perception lointaine. La couleur verte sera privilégiée pour s'harmoniser avec la palette verte naturelle de la commune (espaces boisés, prairies).

5- Façades :

Leur conception sera marquée par la prédominance des lignes horizontales :

- bardage à nervures horizontales prédominantes,
- mur souligné par des brise-soleil, auvents, lisses,
- allèges filantes en verre clair, émaillé, aluminium, panneau à structures horizontales en béton clair,
- bandeaux, acrotères, auvents filants,
- tout élément pouvant contribuer à accentuer cet effet : joints en creux, lisse, effet de soubassement marqué.

Les façades seront traitées avec une qualité égale.

6- Publicité-enseignes :

Les enseignes seront limitées à la présentation de la raison sociale de la Société, à l'exclusion de toute publicité de produits. Les caissons lumineux et les néons sont interdits, excepté pour l'enseigne de la raison sociale de l'entreprise.

Les enseignes ne pourront être apposées que sur le bâtiment et/ou le muret d'entrée. Elles devront être obligatoirement intégrées au volume des façades et ne pas dépasser l'acrotère du toit terrasse ou la ligne de faitage des toitures à pans inclinés.

Les panneaux et portiques sont interdits.

Toutes les enseignes lumineuses ou non, accrochées ou non aux bâtiments doivent être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments.

Les enseignes en superstructure sur terrasse sont interdites. Les enseignes peintes ou en relief sur le plan de façade ainsi que les barrettes/enseignes basses implantées dans l'espace privatif paysager (moins de 1.5 mètres) seront privilégiées.

Aucune pré-enseigne ne peut être installée dans les zones de recul (alignement et limites séparatives). Toutes les enseignes lumineuses ou non, accrochées ou non aux bâtiments doivent être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments. Les enseignes en superstructure ne sont pas admises.

Aucune pré-enseigne ne peut être installée dans les zones de recul (alignement et limites séparatives)
Les façades donnant sur les voies publiques et les zones plantées entre l'alignement et ces façades peuvent être illuminées la nuit par des systèmes d'éclairage non éblouissants pour les usagers des voies publiques.

7- Clôtures :

Les clôtures sont facultatives,

Les clôtures en fils barbelés sont interdites, sauf en limite de zones agricoles,

Les clôtures ou doublement de clôtures réalisés en végétations mortes (cannage,...) sont interdits,

La hauteur de la clôture devra être comprise entre 1 m et 2.5 m

Les parcelles privatives non closes ou closes par une simple haie vive sont admises.

- Clôtures sur limites séparatives : elles seront constituées d'une haie basse composée d'essences locales éventuellement doublée d'une grille et ponctuée d'arbres de haute tige disposés irrégulièrement. Les clôtures bois sont également admises sur limite séparative.
- Clôtures sur voie publique : elles seront constituées soit de haies basses, soit d'un grillage laqué à structure thermosoudée vert (RAL 6005).
- Les clôtures seront réalisées en grillage à structurer thermosoudée et maillage vertical perpendiculaire, posé sur poteau métallique.

Côté emprise RD et le long des voies publiques:

La teinte de l'ensemble sera obligatoirement dans la gamme des vert (RAL : 6002, 6004, 6005)

Les murets sous grillage sont interdits, ainsi que le doublement par des haies végétales autres que celles plantées en pré-verdissement lors de l'aménagement de la zone.

Autres limites :

Les clôtures des autres limites pourront être constituées de haies vives, ou de grillage tel que décrit dans le paragraphe ci-dessus.

Entrées de lots - murets techniques

Le portail sera implanté à l'alignement des emprises publiques.

En façade, un muret technique sera installé pour cacher les bennes poubelles, coffrets EDF, GDF,... auquel sera accroché obligatoirement le logo de l'entreprise. Les murets techniques seront construits selon le schéma annexé.

8- Stockage :

- Les stockages à l'air libre sont interdits entre l'alignement des bâtiments construits et les voies publiques. Ailleurs, ils devront être propres et soignés ou protégés par des écrans visuels,
- L'implantation et la nature des stockages devront figurer sur un plan annexé au permis de construire,
- Les stockages de terre et de remblai sont interdits sauf s'ils sont liés à l'activité de l'exploitant.
- La hauteur du stockage n'excédera pas 3 mètres,
- Les écrans visuels utiliseront des matériaux identiques à ceux des bâtiments de façon à être en harmonie avec l'architecture générale, ou constitués de haies végétales champêtres (mélange d'essences rustiques) ,
- L'emploi de canisse est interdit.

9- Energies renouvelables :

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

Article UI 12 :

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou deux-roues correspondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules de livraison, de service, du personnel, des visiteurs) devra être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public. Les aires de stationnement seront clairement délimitées, regroupées. Elles seront cernées par une haie végétale d'essences locales.

Article UI 13 :

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a) Toute demande de permis de construire devra comporter un plan de composition des espaces libres conformément à la loi Paysage. Ce plan devra être cohérent par rapport au plan d'aménagement de la zone.
- b) **Les surfaces non bâties et non aménagées** en voies de circulation, en aires de stationnement ou en aires de stockage doivent obligatoirement être aménagées, c'est-à-dire engazonnées ou réservées à des plantations. Ces surfaces doivent représenter au minimum 10% de la surface totale de la parcelle.
Les arbres seront d'essences rustiques : arbres fruitiers, noyers, tilleuls, frênes, (voir liste en annexe).
- c) **Les aires de stationnement VL** non attenantes aux bâtiments seront intégrées dans des espaces verts, des surfaces engazonnées, ou, dans le cas de surfaces réduites, partiellement bordées de haies de feuillus d'essences rustiques d'une hauteur taillée de un mètre. Ces dispositions sont prises pour obtenir une répartition équilibrée et harmonieuse entre les surfaces végétalisées et les surfaces revêtues. La surface de stationnement VL ne pourra excéder une surface de 1 000 m² d'un seul tenant. Le stationnement VL sera traité dans la mesure du possible avec des revêtements de surface perméable afin de limiter l'imperméabilisation de la zone.
- d) **Les aires de stationnement PL et gros engins** ne sont pas soumises aux prescriptions du paragraphe c). Elles devront par contre présenter un aspect ordonné, des alignements en cohérence avec les bâtiments, les accès et les zones de manœuvres, et rejeté une eau non polluée dans le milieu naturel (filtration dans un séparateur d'hydrocarbure).
- e) **Les aires de dépôts de matériaux** devront être masquées par des haies vives à mélange feuillus et persistants rustiques (voir liste en annexe).
- f) **Les talus** ne devront pas excéder une pente de 3 de base pour 1 de hauteur, et une hauteur de 4 m. Ils seront obligatoirement plantés dès leur mise en place, avec des végétaux rustiques dont la liste est donnée en annexe.

Une bande paysagée inscrite au document graphique du zonage devra être impérativement respectée : d'une largeur de 5 mètres en limite des zones naturelles et d'une largeur de 10 mètres en limite des voies classées à grande circulation. Ces plantations, réalisées par l'aménageur dans le cadre de l'aménagement de la zone ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par d'autres plantations.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par d'autres plantations. Les espaces extérieurs doivent être aménagés et plantés.

Les plantations seront regroupées principalement en bosquets selon un mode de composition souple. Sur les grands lots, des bosquets plus ponctuels seront disposés selon une composition en harmonie avec les bâtiments.

Les aires de stationnement seront cernées par une haie basse composée d'essences locales. Des rideaux de végétation seront créés devant les installations techniques extérieures et les zones de stockage.

Les marges de recul le long des RD seront au moins engazonnées.

Section III :
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UI 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

AU

AUa

AUcs

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, destinée à être ouverte à l'urbanisation, vouée essentiellement à l'habitat, dans laquelle peuvent être incluses des constructions à vocation différente (commerces, services, équipements publics, artisanat non polluant..) mais non ou insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate. Tous les modes d'occupation du sol y sont provisoirement interdits. Elle doit permettre une maîtrise de l'urbanisation future, en évitant les conséquences d'une implantation désordonnée des constructions, et assurer la réalisation des viabilités nécessaires.

L'urbanisation de telles zones est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

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

Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services et des réseaux publics ou d'intérêt collectif ;
2. L'extension des constructions existantes et leurs annexes.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les constructions autorisées sont soumises aux dispositions des articles AUa3 à 14.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa**

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation, vouée essentiellement à l'habitat, dans laquelle peuvent être incluses des constructions à vocation différente (commerces, services, équipements publics, artisanat non polluant..) dans une perspective de mixité urbaine.

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

L'urbanisation de ces zones peut se réaliser par tranches successives. Chacune de ces tranches devra constituer une opération d'au moins 5 logements, dans le respect des orientations d'aménagement annexées au présent PLU, exception faite des terrains situés en bordure de la rue de Paravis qui peuvent être aménagés de manière indépendante.

SECTION I : **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Article AUa 1 : **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les constructions à usage agricole, industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine ;
3. Les dépôts de véhicules, engins et matériel hors d'usage ;
4. Les terrains de campings et de caravanning, les habitations légères de loisirs ;
5. Les carrières.

Article AUa 2 : **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers.
2. Pour ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

SECTION II : **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article AUa 3 : **ACCES ET VOIRIE**

Se reporter au DG 10

Dans le cas d'aménagement d'aires de retournement, ces dernières devront prendre la forme de placettes regroupant différents usages : espaces verts, stationnements, lieu de rencontre.

Article AUa 4 : **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se reporter au DG 11

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, la gestion des eaux pluviales pourra être étudiée de manière individuelle ou collective et faire l'objet d'un dispositif de rétention global. Dans ce cas des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront prioritairement mises en place (noues d'accompagnement de voirie, espaces incurvés, puisards d'infiltration, tranchées drainantes, chaussées réservoirs ...) et devront être, à minima, support d'un aménagement paysager. Le cumul des usages sera recherché sur ces espaces qui pourront accueillir des aires de jeux, des cheminements, du stationnement...

Article AUa 5 : **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

Article AUa 6 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, la façade sur rue de la construction principale doit s'implanter, dans une bande comprise entre 3 et 10m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.
2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles pour :
 - lorsqu'il s'agit de logements collectifs ou d'opérations d'ensemble ;
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article AUa 7 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions peuvent s'implanter :
 - soit à 3m minimum des limites séparatives ;
 - soit en limite séparative :
 - si leur hauteur est inférieure à 4m ;
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, ou s'il s'agit de maisons jumelées;
3. Des implantations différentes pourront être admises :
 - s'il s'agit d'opérations d'ensemble ;
 - pour des raisons d'harmonie, pour tenir compte du bâti existant et avoisinant ;
 - pour l'extension des constructions existantes.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article AUa 8 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

Article AUa 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article AUa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures ;
2. La hauteur maximum est fixée à 9m pour les immeubles collectifs et les bâtiments à usage d'activité et à 7m à l'égout pour les autres constructions. Les constructions principales situées sur la rue de la mairie devront être édifiées, à minima, en R+1 en tout ou partie.
3. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques et pour des équipements collectifs.

Article AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions figurant en DG15.

La hauteur maximale des clôtures sera :

- **clôture végétale** constituée de végétaux variés d'essences régionales : 2m
- **clôture pleine** : 1.00m maximum sauf linéaire restreint aux abords de l'accès pouvant être porté à 1.80m
- **autres clôtures** : 1.80 m

Les clôtures ne doivent pas constituer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

Dans un périmètre de 100m autour de la zone humide, les clôtures formant parois pleines sont interdites. Seront favorisés les clôtures constituées de grillage à maille large doublé de haies végétales afin de permettre la circulation des batraciens.

Article AUa 12 : STATIONNEMENT

Se reporter au DG 12

Dans les lotissements et projets d'habitat collectifs dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 5, il sera exigé 1/2 place de stationnement supplémentaire par logement sur l'espace collectif. Les aménagements en revêtement léger perméable ou en herbe sont encouragés.

Article AUa 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Se reporter au DG 13

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

Dans les lotissements, groupes d'habitation collectifs dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 5, l'espace libre représentera une surface au moins égale à la surface dédiée à la circulation des véhicules motorisés. Cet espace pourra comprendre les cheminements piétons, les espaces verts, placette, noues....

Sur le secteur Chaume Gadon, la conception des aménagements devra prendre en compte les structures végétales existantes repérées par le schéma de l'OAP et les conserver voire les développer. En cas d'impossibilité de conserver ces éléments, le projet devra reconstituer les continuités végétales dans des proportions au moins équivalentes à l'état initial.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUcs

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation, vouée réservée à l'accueil d'activités économiques (commerces et services ...).

Elle pourra être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec les orientations d'aménagement de la zone.

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

Article AUcs 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article AUcs 2 ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement hors mis celle compatible avec le voisinage d'habitation ;
3. Les constructions à usage industrielle ;
4. Les constructions à usage agricole ;
5. Les caravanes isolées ;
6. Les terrains de camping et de caravanes ;
7. Les carrières (loi du 19 juillet 1976) ;
8. Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;

Article AUcs 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à usage d'activités économiques commerciales et de services ;
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés dans la zone. S'il s'agit d'un bâtiment distinct de celui à usage d'activités, le projet devra être postérieur à ce dernier.
3. Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des occupations du sol autorisées ;
4. Les équipements d'infrastructures et les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services et des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUcs 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter au DG 10

Article AUcs 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au DG 11

Article AUcs : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

Article AUcs 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5m ;
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article AUcs : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 4m.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article AUcs : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article AUcs : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article AUcs 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures ;
2. La hauteur maximum est fixée à 9m ;
3. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques et pour des équipements collectifs.

Article AUcs : ASPECT EXTERIEUR

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

1- Constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, l'harmonie du paysage.

Sous réserve des impératifs techniques, l'aspect des constructions de hauteur exceptionnelle doit être particulièrement étudié.

Les murs aveugles apparents des bâtiments devront, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de ces façades.

Les constructions édifiées sur un même lot devront présenter une unité d'aspect.

2- Matériaux :

Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Les matériaux utilisés pour les façades et pour les toitures ne devront pas être réfléchissants.

Dans un souci d'intégration paysagère, les bardages bois sont recommandés.

Les imitations grossières de matériaux naturels, les enduits de couleur vive, blanc ou gris ciment sont proscrits. Les constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut sont interdites.

4- Toitures :

Les toitures terrasses ou végétalisées sont recommandées aux couvertures traditionnelles à 2 pans qui auront un impact important en termes de perception lointaine. La couleur verte sera privilégiée pour s'harmoniser avec la palette verte naturelle des prairies ou espaces boisés feuillus avoisinants.

5- Publicité-enseignes :

Toutes les enseignes lumineuses ou non, accrochées ou non aux bâtiments, doivent être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments. Les enseignes en superstructure ne sont pas admises.

Les façades donnant sur les voies publiques et les zones plantées entre l'alignement et ces façades peuvent être illuminées la nuit par des systèmes d'éclairage non éblouissants pour les usagers des voies publiques.

6- Clôtures :

Les parcelles privatives non closes ou closes par une simple haie vive sont admises.

Les clôtures grillagées dont la hauteur totale n'excède pas 2m, sont admises à condition d'être doublées d'une haie vive à feuillage persistant de même hauteur.

- Clôtures sur limites séparatives : elles seront constituées d'une haie basse composée d'essences locales éventuellement doublée d'une grille et ponctuée d'arbres de haute tige disposés irrégulièrement. Les clôtures bois sont également admises sur limite séparative.

- Clôtures sur voie publique : elles seront constituées soit de haies basses, soit d'un grillage laqué à structure thermosoudée vert (RAL 6005).

Article AUcs 12 : **STATIONNEMENT**

Se reporter au DG 12

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Les aires de stationnement seront clairement délimitées, regroupées. Elles seront cernées par une haie basse composée d'essences locales.

Article AUcs 13 : **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Se reporter au DG 13

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par d'autres plantations. Les espaces extérieurs doivent être aménagés et plantés. Les plantations seront regroupées principalement en bosquets selon un mode de composition souple. Sur les grands lots, des bosquets plus ponctuels seront disposés selon une composition en harmonie avec les bâtiments.

Des rideaux de végétation seront créés devant les installations techniques extérieures et les zones de stockage.

Les marges de recul le long des RD 2209 seront au moins engazonnées.

Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts plantés; des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parkings, ainsi que les dépôts et décharges.

SECTION III : **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article AUcs 14 : **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles.

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

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits dans la zone A

1. Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées à loger les personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.
2. -Les constructions qui ne sont pas directement liées aux activités agricoles.
3. Les constructions qui ne sont pas nécessaires au service public ou qui ne sont pas d'intérêt collectif.
4. Les dépôts de ferraille ou de véhicules usagés.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
6. Les installations et aménagements soumis à déclaration préalable prévus aux c) et d) de l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme :
 - aménagement ou mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager
 - installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
7. La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping soumis à permis d'aménager prévus au c) de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme.
8. Les constructions et installations à usage d'activité industrielle ou artisanale.
9. Les commerces et services autres que ceux non liés et nécessaires aux exploitations agricoles, à leurs groupements et coopératives.

Article A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations de bâtiments agricoles liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
2. Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes qui leur sont complémentaires, sous réserve d'être strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes ;
3. Les constructions et installations liées à la diversification agricole (vente à la ferme, atelier de transformation...) ;
4. Les installations de tourisme à la ferme complémentaires à une exploitation agricole existante, par transformation ou aménagement de bâtiments existants de caractère ;
5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ;

6. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage suffisamment aménagé sur fonds voisin.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...).

Article A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer à l'article DG 11, conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

Eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle dont le besoin en eau est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Les constructions ou installations nouvelles situées en zone d'assainissement non collectif évacueront leurs eaux usées par une filière d'assainissement autonome aux normes et en bon état de fonctionnement. Toutefois, dans les zones d'assainissement collectif le raccordement au réseau public est obligatoire. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les constructions nouvelles ne doivent pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation actuelle d'imperméabilisation des terrains. Les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées ou faire l'objet d'une rétention en surface ou dans des ouvrages enterrés.

Article A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies soit à 5m minimum de l'alignement ;
2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles pour tenir compte du bâti existant.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article A 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
2. A moins qu'elle ne soit édifiée sur la limite séparative toute construction nouvelle devra respecter par rapport à la dite limite, une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 5m.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article A 8 :
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR
UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

Article A 9 :
EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article A 10 :
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures ;

Construction d'habitation :

La hauteur maximum est fixée à 7m.

Autre construction :

La hauteur maximum est fixée à 12m. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

Article A 11 :
ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions figurant en DG15.

Article A 12 :
STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article A 13 :
ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

**SECTION III :
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article A 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- Des sous secteurs NL, réservé aux équipements sportifs et activités de loisirs, ou à vocation touristique, dont l'hôtellerie.
- des sous secteurs Nha, réservé à l'habitat diffus avec des possibilités limitées d'agrandissement.

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

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits en zone N:

1. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages
2. Les dépôts de véhicules hors d'usage
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
4. Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping
5. Les habitations légères de loisirs
6. Les constructions et installations à usage d'activité industrielle, artisanale, commerce ou services.
7. Les constructions agricoles

Article N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

1. Dans la zone N :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils prennent en compte le caractère paysager et végétal du secteur et qu'ils aient un impact faible sur le paysage,

2. Dans le sous secteur Nha :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils prennent en compte le caractère paysager et végétal du secteur et qu'ils aient un impact faible sur le paysage,
- La restauration, l'amélioration et le changement de destination des bâtiments existants dont il reste l'essentiel des murs porteurs, à condition que leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve que l'emprise au sol initiale du bâtiment soit supérieure à 60 m² de surface de plancher,

- L'extension des constructions existantes dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à compter de la date d'approbation du présent PLU, et à condition que l'emprise au sol des constructions initiales soit supérieure à 60 m² de surface de plancher.
- La construction et l'extension d'annexes non accolées au bâtiment principal à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 40 m² (l'emprise maximum ne concerne pas les piscines), que leur hauteur à l'égout ne dépasse pas 4 m et qu'elles soient distantes d'un maximum de 20 m du bâtiment existant.
- Les occupations du sol citées ci-dessus sont autorisées sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et de la bonne intégration des constructions dans le paysage.

3. Dans le seul secteur NL :

- les installations à usage touristique, de loisir et sportif, dont l'hôtellerie ;
- les plans d'eaux et aires de jeux ;
- les constructions et installations légères à vocation d'hébergements touristiques de type habitats légers de loisirs, et les équipements liés à l'accueil des visiteurs ;
- les sanitaires et autres commodités ;
- les aires de stationnement de véhicule.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage suffisamment aménagé sur fonds voisin.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile)

Article N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer à l'article DG 11, conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

Eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle dont le besoin en eau est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Les constructions ou installations nouvelles situées en zone d'assainissement non collectif évacueront leurs eaux usées par une filière d'assainissement autonome aux normes et en bon état de fonctionnement.

Toutefois, dans les zones d'assainissement collectif le raccordement au réseau public est obligatoire.

Eaux pluviales

Les constructions nouvelles ne doivent pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation actuelle d'imperméabilisation des terrains. Les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées ou faire l'objet d'une rétention en surface ou dans des ouvrages enterrés.

Article N 5 : **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

1. A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter, par rapport à l'alignement des voies publiques, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5m ;
2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles pour tenir compte du bâti existant ou lorsqu'il s'agit d'extensions ou de constructions annexes.

Article N 7 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
2. Les constructions peuvent s'implanter :
 - a. soit à 4m minimum des limites séparatives
 - b. soit en limite séparative :
 - si leur hauteur est inférieure à 4m;
 - si elles s'adosent à un bâtiment voisin en limite séparative, leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et à l'extension de constructions existantes.

Article N 8 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

Article N 9: **EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé au maximum à 0,2 en zone Nha

Article N 10 :
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures ;
2. Dans le cas de la reconstruction après sinistre, de la restauration, de l'amélioration et de l'extension de constructions existantes, la hauteur est limitée à la hauteur initiale du bâtiment.
3. La hauteur des annexes est limitée à 4m à l'égout des toitures.
4. En zone NL la hauteur des constructions admises est limitée à 7m à l'égout des toitures.

Article N 11 :
ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions figurant en DG15.

Article N 12 :
STATIONNEMENT

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

Article N 13 :
ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

**SECTION III :
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article N 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.