



2012

Approuvé le 24 août 2011

Modifié le.....

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 32
aptitudes.amenagement@orange.fr

Sommaire

TITRE I : Dispositions générales	2
TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines	8
Zone UA	9
Zone UB	14
Zone UH	19
Zone UI	24
TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	28
Zone AU	29
Zone AUa	30
Zone AUI	35
TITRE IV : Dispositions applicables aux zones agricoles	39
TITRE V : Dispositions applicables aux zones naturelles	44
ANNEXE :	50
Recommandations concernant le schéma directeur pour les routes départementales	50
Liste des essences préconisées	53

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE DG 1 :
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-GERAND-LE-PUY, dans le département de l'Allier.

Il fixe, sous réserve de toutes autres réglementations 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 LEGISLATION

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 :

UA : zone urbaine dense du bourg ;

UB : zone urbaine résidentielle moyennement à peu dense ;

UH : zone urbaine de hameau ;

UI : zone urbaine réservée aux activités économiques.

- 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. On distingue les secteurs suivant selon leur niveau d'équipements :

- les zones AU d'urbanisation différée, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ;
- les zones AUa d'urbanisation immédiate ;
- la zone AUI destinée à l'accueil d'activités économiques.

3. **les zones agricoles** sont dites zones A. Selon l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme, sont 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, sont classés en zone naturelle 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'espace naturel.

La zone N comporte les sous secteurs :

N : zone naturelle et forestière de protection absolue

Nh : zone naturelle où une certaine constructibilité est admise à condition d'être en rapport avec le bâti existant.

Ne : zone naturelle d'équipements collectifs (déchetterie)

Nex : zone naturelle d'exploitation de carrière (carrière de calcaire à Gondailly)

Sur le plan figure 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.
- les bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé.

ARTICLE DG 4 : 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, 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 5 : RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

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

ARTICLE DG 6 :
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 d'Auvergne– 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.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UA

UB

UH

UI

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit de la zone urbaine dense du bourg affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, équipements, services et activités qui en sont le complément normal.

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine et toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;
2. Les constructions à usage agricole et industriel ;
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
4. Les carrières ;
5. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs ;

ARTICLE UA 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 ;

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : 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 ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
3. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;

4. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
5. L'accès direct sur les voies à grande circulation est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une voie latérale.

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 aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

Eaux usées :

1. Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques ;
2. En l'absence d'un tel réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.
3. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales :

1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe ;
2. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
3. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;

Réseaux divers

Les extensions, branchements et raccordement aux réseaux téléphoniques, électriques, de gaz et autres réseaux seront de type souterrains ou à défaut posés en façade.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies ou dans le prolongement des constructions existantes ;
2. Des implantations en retrait par rapport à l'alignement pourront être autorisées :
 - ↳ pour les constructions implantées en continuité avec une construction déjà construite en retrait,
 - ↳ pour les extensions de bâtiments existants (extension autorisée dans le prolongement des façades existantes),
 - ↳ pour les constructions sur l'une des voies lorsque la parcelle donne sur plusieurs voies,
 - ↳ pour les équipements publics et édifices d'intérêt collectif,
 - ↳ pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - ↳ pour les constructions annexes implantées à l'arrière de la construction principale,
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance séparant la construction des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles pour les extensions de bâtiments existants et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus ;
2. La hauteur d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie publique ne doit pas être supérieure à la distance entre ce bâtiment et l'alignement opposé ;
3. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m. Cette hauteur pourra être dépassée dans le cas de reconstruction à l'identique d'extension de bâtiments existants ainsi que pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
4. La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le site bâti avoisinant. La différence entre cette hauteur et celle des constructions avoisinantes ne doit pas excéder un niveau.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

D'une manière générale, l'aspect d'ensemble des constructions, installations et de leurs dépendances doit être en concordance avec le bâti environnant et le caractère général du site. 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.

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

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-après 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.

Adaptation du terrain

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Volumes

Les formes et les volumes de constructions doivent résulter des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation...), l'orientation, les vents dominants.

Toitures

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

Les toitures des habitations seront à deux versants minimum. Dans le périmètre Monument Historique la pente des toitures sera de 40° minimum.

Les toitures à une seule pente non adossées et les toitures terrasses sont autorisés pour les extensions et les volumes annexes lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Façades

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est interdit
Lorsque les constructions ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

Locaux annexes, extensions :

Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants devront être traités de préférence dans les mêmes matériaux et couleurs que les bâtiments principaux.

Les bâtiments annexes en tôle ou fibrociment sont interdits ;

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 des pentes de toiture différentes de celles précisées précédemment.

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

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles susvisées. Toutefois, leur aspect extérieur devra assurer une bonne intégration dans la paysage naturel ou urbain.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

1. Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.
2. Il sera demandé pour les constructions à usage d'habitation 1 place de stationnement par logement. Dans les opérations d'ensemble ou immeubles collectifs, il sera prévu de plus des aires de stationnement correspondant à une demi-place par logement.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences figurant en annexe du présent règlement sont particulièrement recommandée.

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

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit de la zone urbaine moyennement à peu dense périphérique au bourg. Elle est essentiellement affectée à l'habitat, aux commerces, équipements, services et activités qui en sont le complément normal

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine et toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;
2. Les constructions à usage agricole et industriel ;
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
4. Les carrières ;
5. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs ;

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 ;

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : 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 ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
3. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;

4. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
5. L'accès direct sur les voies à grande circulation est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une voie latérale.

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 aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

Eaux usées :

1. Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques ;
2. En l'absence d'un tel réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.
3. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales :

1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale par l'intermédiaire d'un système de rétention individuel ou collectif, le cas échéant,
2. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales doivent soit être évacuées directement vers un déversoir, soit être absorbées en totalité sur le terrain. Dans ce cas un dispositif de rétention des eaux pluviales devra être créé à la parcelle et dimensionné en fonction du projet.
3. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;

Réseaux divers

Les extensions, branchements et raccordement aux réseaux téléphoniques, électriques, de gaz et autres réseaux seront de type souterrains ou à défaut apposés en façade.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Les projets de constructions doivent tenir compte des éventuelles marges de recul portées au plan de zonage ;
2. Les constructions doivent être édifiées :
 - soit à l'alignement de voies,
 - soit en recul (min 3m) à condition de respecter une certaine continuité avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines ;
3. Des implantations autres que celles prévues précédemment seront possibles :
 - ↳ pour les extensions de bâtiments (extension autorisée dans le prolongement des façades existantes),
 - ↳ pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance séparant la construction des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles pour les extensions de bâtiments existants et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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 est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus ;

2. La hauteur d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie publique ne doit pas être supérieure à la distance entre ce bâtiment et l'alignement opposé ;
3. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10m. Cette hauteur pourra être dépassée dans le cas de reconstruction à l'identique d'extension de bâtiments existants ainsi que pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
4. La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le site bâti avoisinant. La différence entre cette hauteur et celle des constructions avoisinantes ne doit pas excéder un niveau.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

D'une manière générale, l'aspect d'ensemble des constructions, installations et de leurs dépendances doit être en concordance avec le bâti environnant et le caractère général du site. 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.

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

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-après 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.

Adaptation du terrain

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Volumes

Les formes et les volumes de constructions doivent résulter des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation...), l'orientation, les vents dominants.

Toitures

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faitages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

Les toitures des habitations seront à deux versants minimum. Dans le périmètre Monument Historique la pente des toitures sera de 40° minimum.

Les toitures à une seule pente non adossées et les toitures terrasses sont autorisés pour les extensions et les volumes annexes lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Façades

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est interdit

Lorsque les constructions ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

Locaux annexes, extensions :

Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants devront être traités de préférence dans les mêmes matériaux et couleurs que les bâtiments principaux.

Les bâtiments annexes en tôle ou fibrociment sont interdits ;

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 des pentes de toiture différentes de celles précisées précédemment.

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

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles susvisées. Toutefois, leur aspect extérieur devra assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

1. Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.
2. Il sera demandé pour les constructions à usage d'habitation 1 place de stationnement par logement. Dans les opérations d'ensemble ou immeubles collectifs, il sera prévu de plus des aires de stationnement correspondant à une demi-place par logement.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences figurant en annexe du présent règlement sont particulièrement recommandées.
2. Les bois et parcs indiqués graphiquement au plan de zonage sont classés espaces boisés à protéger au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE UH

Il s'agit des zones urbaines des hameaux des *Gélines*, du *Soleil d'Or*, de *Redon* et de *Grand Village* affectées essentiellement à l'habitat.

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

ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine et toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;
2. Les constructions à usage industriel et agricole, sauf les petits bâtiments de stockage ;
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
4. Les carrières ;
5. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs ;

ARTICLE UH 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 ;

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 : 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 ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
3. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
4. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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 aisément demi-tour.

ARTICLE UH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau potable :**

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

Assainissement :Eaux usées :

1. En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.
2. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales :

1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe ;
2. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales doivent soit évacuées directement vers un déversoir, soit être absorbées en totalité sur le terrain. Dans ce cas un dispositif de rétention des eaux pluviales devra être créé à la parcelle et dimensionné en fonction du projet.
3. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;

Réseaux divers

Les extensions, branchements et raccordement aux réseaux téléphoniques, électriques, de gaz et autres réseaux seront de type souterrains ou à défaut apposés en façade.

ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les projets de constructions doivent tenir compte des éventuelles marges de recul portées au plan de zonage ;
2. Les constructions doivent s'implanter, par rapport à l'alignement des voies, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3m ;
3. Des implantations autres que celles prévues précédemment seront possibles :
 - ↳ pour les extensions de bâtiments existants (extension autorisée dans le prolongement des façades existantes),
 - ↳ pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance séparant la construction des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 m.
2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles pour les extensions de bâtiments existants et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus ;
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 9m. Cette hauteur pourra être dépassée dans le cas de reconstruction à l'identique d'extension de bâtiments existants ainsi que pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR

D'une manière générale, l'aspect d'ensemble des constructions, installations et de leurs dépendances doit être en concordance avec le bâti environnant et le caractère général du site. 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.

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

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-après 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.

Adaptation du terrain

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Volumes

Les formes et les volumes de constructions doivent résulter des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation...), l'orientation, les vents dominants.

Toitures

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

Les toitures des habitations seront à deux versants minimum.

Les toitures à une seule pente non adossées et les toitures terrasses sont autorisés pour les extensions et les volumes annexes lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Façades

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est interdit

Lorsque les constructions ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

Locaux annexes, extensions :

Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants devront être traités de préférence dans les mêmes matériaux et couleurs que les bâtiments principaux.

Les bâtiments annexes en tôle ou fibrociment sont interdits ;

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 des pentes de toiture différentes de celles précisées précédemment.

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

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles susvisées. Toutefois, leur aspect extérieur devra assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain.

ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT

1. Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.
2. Il sera demandé pour les constructions à usage d'habitation 1 place de stationnement par logement. Dans les opérations d'ensemble ou immeubles collectifs, il sera prévu de plus des aires de stationnement correspondant à une demi-place par logement.

ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences figurant en annexe du présent règlement sont particulièrement recommandées.

<p>SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</p>

ARTICLE UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE UI

La zone UI est un espace destiné aux activités économiques et équipements d'intérêts publics ou collectifs.

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

ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole ;
2. Les carrières ;
3. Les terrains de campings et le stationnement des caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs ;
4. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à l'exception de celles visées à l'article UI 2 ;
5. Les lotissements ou opérations groupées à usage d'habitation.

ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et occupations du sol à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale et d'entrepôts ;
2. les affouillements et exhaussement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées ;
3. les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
4. 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 ;
5. 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 et équipements édifiés dans la zone. Ces locaux à usage d'habitation devront être intégrés aux établissements d'activités auxquels ils sont liés.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE

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 ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
3. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
4. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
5. L'accès direct sur les voies à grande circulation est interdit.

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 aisément demi-tour.

ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

Eaux usées :

1. Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques ;
2. En l'absence d'un tel réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé
3. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales :

1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale par l'intermédiaire d'un système de rétention individuel ou collectif, le cas échéant,
2. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales doivent soit être évacuées directement vers un déversoir, soit être absorbées en totalité sur le terrain. Dans ce cas un dispositif de rétention des eaux pluviales devra être créé à la parcelle et dimensionné en fonction du projet ;
3. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseaux divers

Les extensions, branchements et raccordement aux réseaux téléphoniques, électriques, de gaz et autres réseaux seront de type souterrains ou à défaut apposés en façade.

ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Les projets de constructions doivent tenir compte des éventuelles marges de recul portées au plan de zonage ;
2. Les constructions doivent être édifiées :
 - soit à l'alignement de voies,
 - soit en recul (min 3m) à condition de respecter une certaine continuité avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines ;
3. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles pour les extensions de bâtiments existants et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être édifiées devront respecter par rapport à la dite limite une distance au moins égale à moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4m. Cette distance est portée à 6m si la parcelle voisine n'est pas située en zone UI ou AUI ;
2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles pour les extensions de bâtiments existants et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus ;
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m mètres.

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT

1. 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 ;
2. Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. Les dépôts à l'air libre de toute nature visible du domaine public devront être masqués par des éléments végétaux ;
2. Les marges de recul par rapport aux voies devront comporter des espaces verts plantés. Les essences figurant en annexe du présent règlement sont particulièrement recommandée.
3. Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

AU

AUa

AUI

CARACTERE DE LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, 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 ;

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les constructions autorisées sont soumises aux dispositions des articles AUa 3 à AUa 14.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE AUa

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, vouée essentiellement à l'habitat, dans laquelle peuvent être inclus des constructions à vocation différente (commerces, services, équipements publics, artisanat non polluant et non nuisant) 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 dans le respect des orientations d'aménagement annexées au présent règlement.

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

ARTICLE AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine et toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;
2. Les constructions à usage agricole et industriel ;
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
4. Les carrières ;
5. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs ;

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 ;

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 : 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 ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
3. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
4. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
5. L'accès direct sur les voies à grande circulation est interdit.

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 aisément demi-tour.

ARTICLE AUa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

Eaux usées :

1. Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques ;
2. En l'absence d'un tel réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.
3. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales :

1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale par l'intermédiaire d'un système de rétention individuel ou collectif, le cas échéant,
2. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales doivent soit être évacuées directement vers un déversoir, soit être absorbées en totalité sur le terrain. Dans ce cas un

dispositif de rétention des eaux pluviales devra être créé à la parcelle et dimensionné en fonction du projet.

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

Réseaux divers

Les extensions, branchements et raccordement aux réseaux téléphoniques, électriques, de gaz et autres réseaux seront de type souterrains ou à défaut apposés en façade.

ARTICLE AUa 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. A défaut d'une marge supérieure définie 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 3m ;
2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles pour :
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - pour des opérations d'ensemble.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance séparant la construction des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles pour les 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'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus ;
2. La hauteur maximum des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel ne peut excéder 10 mètres. Cette hauteur pourra être dépassée dans le cas de reconstruction à l'identique d'extension de bâtiments existants ainsi que pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
3. La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le site bâti avoisinant. La différence entre cette hauteur et celle des constructions avoisinantes ne doit pas excéder un niveau.

ARTICLE AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR

D'une manière générale, l'aspect d'ensemble des constructions, installations et de leurs dépendances doit être en concordance avec le bâti environnant et le caractère général du site. 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.

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

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-après 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.

Adaptation du terrain

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Volumes

Les formes et les volumes de constructions doivent résulter des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation...), l'orientation, les vents dominants.

Toitures

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

Les toitures des habitations seront à deux versants minimum. Dans le périmètre Monument Historique la pente des toitures sera de 40° minimum.

Les toitures à une seule pente non adossées et les toitures terrasses sont autorisés pour les extensions et les volumes annexes lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Façades

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est interdit

Lorsque les constructions ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

Locaux annexes, extensions :

Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants devront être traités de préférence dans les mêmes matériaux et couleurs que les bâtiments principaux.

Les bâtiments annexes en tôle ou fibrociment sont interdits ;

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 des pentes de toiture différentes de celles précisées précédemment.

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

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles susvisées. Toutefois, leur aspect extérieur devra assurer une bonne intégration dans la paysage naturel ou urbain.

ARTICLE AUa 12 : STATIONNEMENT

1. Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.
2. Il sera demandé pour les constructions à usage d'habitation 1 place de stationnement par logement. Dans les opérations d'ensemble ou immeubles collectifs, il sera prévu de plus des aires de stationnement correspondant à une demi-place par logement.

ARTICLE AUa 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences figurant en annexe du présent règlement sont particulièrement recommandée.

CARACTERE DE LA ZONE AUI

La zone AUI est un espace destiné à recevoir des activités économiques.

Celle-ci peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités internes à la zone.

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

ARTICLE AUI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

6. Les constructions à usage agricole ;
7. Les carrières ;
8. Les terrains de campings et le stationnement des caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs ;
9. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à l'exception de celles visées à l'article AUI 2 ;
10. Les lotissements ou opérations groupées à usage d'habitation.

ARTICLE AUI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

6. Les constructions et occupations du sol à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale et d'entrepôts ;
7. les affouillements et exhaussement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées ;
8. les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
9. 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 ;
10. 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. Ces locaux à usage d'habitation devront être intégrés aux établissements d'activités auxquels ils sont liés.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 3 : ACCES ET VOIRIE

6. 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 ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
7. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
8. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
9. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
10. L'accès direct sur les voies à grande circulation est interdit.

Voirie :

3. 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 ;
4. Les voies en impasse doivent être dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

Eaux usées :

4. Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques ;
5. En l'absence d'un tel réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé ;
6. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales :

4. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale par l'intermédiaire d'un système de rétention individuel ou collectif, le cas échéant,
5. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales doivent soit être évacuées directement vers un déversoir, soit être absorbées en totalité sur le terrain. Dans ce cas un

dispositif de rétention des eaux pluviales devra être créé à la parcelle et dimensionné en fonction du projet ;

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

Réseaux divers

Les extensions, branchements et raccordement aux réseaux téléphoniques, électriques, de gaz et autres réseaux seront de type souterrains ou à défaut apposés en façade.

ARTICLE AUI 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4. Les projets de constructions doivent tenir compte des éventuelles marges de recul portées au plan de zonage ;
5. Les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 10m par rapport à l'alignement des voies ;
6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AUI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

3. Les constructions devront respecter par rapport à la dite limite une distance au moins égale à moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4m. Cette distance est portée à 6m si la parcelle voisine n'est pas située en zone UI ou AUI ;
4. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AUI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUI 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus ;
4. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m mètres.

ARTICLE AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

ARTICLE AUI 12 : STATIONNEMENT

3. 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 ;
4. Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

ARTICLE AUI 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

4. Les dépôts à l'air libre de toute nature visible du domaine public devront être masqués par des éléments végétaux ;
2. Les marges de recul par rapport aux voies devront comporter des espaces verts plantés. Les essences figurant en annexe du présent règlement sont particulièrement recommandée.
5. Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE A

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

Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

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 et installations liées à la diversification agricole (vente à la ferme, atelier de transformation...) ;
3. 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 ;
4. Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage (art. R.123-7 du Code de l'Urbanisme)
5. Les installations de tourisme à la ferme complémentaires à une exploitation agricole existante, par transformation ou aménagement de bâtiments existants de caractère, et les installations nécessaires au camping à la ferme ;
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.
7. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ;

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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 ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;

3. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
4. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
5. L'accès direct sur les voies à grande circulation est interdit.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

1. En l'absence d'un réseau d'assainissement, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.
2. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales :

1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale par l'intermédiaire d'un système de rétention, le cas échéant ;
2. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales doivent soit être évacuées directement vers un déversoir, soit être absorbées en totalité sur le terrain. Dans ce cas un dispositif de rétention des eaux pluviales devra être créé à la parcelle et dimensionné en fonction du projet.
3. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 6m ;
2. Des implantations autres que celle prévues au paragraphe précédent sont possibles :

- ↳ pour les extensions de bâtiments existants (extension autorisée dans le prolongement des façades existantes),
- ↳ pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance séparant la construction des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 m.
2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles pour les extensions de bâtiments existants et les 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

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus ;
2. La hauteur maximum totale des constructions ne peut excéder 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 14 mètres pour les autres constructions, hors constructions spécifiques (silo...)
3. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes se reporter aux dispositions des zones U.

Pour les bâtiments agricoles :

Toitures :

Les toitures présenteront un aspect mat et une couleur pérenne si possible dans la gamme des bruns foncés, des verts foncés ou des gris foncés.

L'utilisation de plaques translucides améliorant la clarté des bâtiments agricoles est autorisée.

Façades :

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.

Les bardages en bois de couleur naturelle, les tôles, acier ou aluminium prélaqué mat et les murs enduits sont à privilégier. Sont particulièrement recommandées les couleurs terres (rouges marrons, terres cuites) et les couleurs foncées (verts, bleus gris et bleus foncés). Les couleurs claires sont à proscrire.

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 des pentes de toiture différentes de celles précisées précédemment.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences figurant en annexe du présent règlement sont particulièrement recommandée.

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

N

Nh

Ne

Nex

CARACTERE DE LA ZONE N

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 :

- un sous secteur NH qui correspond à des constructions non liées à l'activité agricole dans une zone à vocation agricole, et dont il est souhaitable d'assurer la pérennité,
- un sous secteur Ne qui correspond au site de la déchetterie intercommunale,
- un sous secteur Nex qui correspond au périmètre de la carrière à Gondailly.

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

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

1. Dans l'ensemble de la zone N :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite des volumes existants avant la destruction ;

2. Dans le seul secteur Nh :

- la restauration, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- l'extension des bâtiments existants, dans la limite de 100% de l'emprise ou sol initiale ;

Sont exclus du bénéfice des dispositions des deux alinéas précédents :

- ↳ les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri,
- ↳ les constructions provisoires,
- ↳ les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 50m²,
- les constructions annexes aux habitations existantes, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 40m² (hormis pour les piscines dont la superficie maximum n'est pas réglementée).

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 Ne :

- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics,
- Les aires de stockage à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics,
- Les installations de tri et de valorisation des déchets,
- La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments liés au fonctionnement des activités admises dans la zone (déchetterie, ...),
- Les parcs de stationnement de véhicules.

4. Dans le seul secteur Nex :

- L'exploitation des carrières ;
- Les installations et constructions liées à l'exploitation de la carrière et à la transformation des richesses naturelles (poste de concassage, criblage, ...)

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

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 ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
3. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
4. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
5. L'accès direct sur les voies à grande circulation est interdit.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

1. En l'absence d'un réseau d'assainissement, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

2. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales :

1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale par l'intermédiaire d'un système de rétention, le cas échéant ;
2. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales doivent soit être évacuées directement vers un déversoir, soit être absorbées en totalité sur le terrain. Dans ce cas un dispositif de rétention des eaux pluviales devra être créé à la parcelle et dimensionné en fonction du projet.
3. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Les projets de constructions doivent tenir compte des éventuelles marges de recul portées au plan de zonage ;
2. Les constructions doivent s'implanter, par rapport à l'alignement des voies, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3m ;
3. Des implantations autres que celles prévues précédemment seront possibles :
 - ↳ pour les extensions de bâtiments existants (extension autorisée dans le prolongement des façades existantes),
 - ↳ pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance séparant la construction des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles pour les extensions de bâtiments existants et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

En zone Nh, l'emprise au sol est fixé à 40% maximum.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus ;
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. Les annexes ne peuvent excéder 4 mètres.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

D'une manière générale, l'aspect d'ensemble des constructions, installations et de leurs dépendances doit être en concordance avec le bâti environnant et le caractère général du site. 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.

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

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-après 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.

Adaptation du terrain

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Volumes

Les formes et les volumes de constructions doivent résulter des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation...), l'orientation, les vents dominants.

Toitures

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

Les toitures des habitations seront à deux versants minimum avec une pente minimum de 40°.

Les toitures à une seule pente non adossées et les toitures terrasses sont autorisés pour les extensions et les volumes annexes lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Facades

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est interdit

Lorsque les constructions ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

Locaux annexes, extensions :

Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants devront être traités de préférence dans les mêmes matériaux et couleurs que les bâtiments principaux.

Les bâtiments annexes en tôle ou fibrociment sont interdits ;

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 des pentes de toiture différentes de celles précisées précédemment.

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

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles susvisées. Toutefois, leur aspect extérieur devra assurer une bonne intégration dans la paysage naturel ou urbain.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences figurant en annexe du présent règlement sont particulièrement recommandée.
2. Les bois et parcs indiqués graphiquement au plan de zonage sont classés espaces boisés à protéger au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ANNEXE 1

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 de l'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 soumise 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 Conseil Général.

ROUTES DEPARTEMENTALES		MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE
N°	Catégorie	
906	Liaison départementale structurante	20m
60	Liaison départementale structurante	20m
125	Desserte principale de bourg	10m
172	Desserte principale de bourg	10m
430	Desserte locale	Néant

- 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.

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 réalisés 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.

ANNEXE 2

LISTE DES ESSENCES PRECONISEES

Source : *charte architecturale et paysagère de la communauté de communes de Varennes-Forterre*

LES ESSENCES ARBORESCENTES			
Nom français	Nom latin	Hauteur	Utilisations
Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>	20 à 25m	Bosquets, lisières, haies
Aulne Glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	15 à 30m	Bords de rivière et d'étangs
Aulne à feuille en cœur	<i>Alnus cordata</i>	15 à 20m	Bords de rivière et d'étangs, parcs
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	20 à 25m	Bois, bosquets, haies, parcs et jardins
Chêne rouge	<i>Quercus rubra</i>	30m et plus	Bois, bosquets, alignement le long des routes
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	45m	Bois, bosquets, parcs
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	45m	Bois, bosquets, haies, isolés dans les prairies, en alignement le long des routes
Chêne chevelu	<i>Quercus cerris</i>	30m	Parcs
Erable à feuille d'obier	<i>Acer opalus</i>	12 à 15m	Bois, bosquets, lisières, haies
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	12 à 15m	Bosquets, haies
Erable plane	<i>Acer platanoides</i>	30m	Bois, bosquets, haies, alignements sur les espaces publics et le long des routes et des rues, parcs et jardins
Févier	<i>Gleditsia triacanthos</i>	20 à 25m	Parcs et jardins, haies, alignements le long des routes et des rues
Frêne à fleurs	<i>Fraxinus arnus</i>	5 à 15m	Parcs et jardins
Frêne commune	<i>Fraxinus excelsior</i>	45	Bois, bosquets, haies, isolés dans les prairies, en alignement le long des routes
Ginkgo	<i>Ginkgo biloba</i>	25 à 30m	Allées, alignements le long des routes et des rues, parcs et jardins, sur les espaces publics
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	30 à 45m	Bois, allées et parcs
Liquidambar	<i>Liquidambar styraciflua</i>	20 à 30m	Allées, parcs, alignements le long des routes et des rues, sur les espaces publics
Marronnier	<i>Aesculus hippocastanum</i>	15 à 30m	Parcs, jardins, allées, alignements le long des routes et des rues, sur les espaces publics, haies bocagères
Merisier	<i>Prunus avium</i>	12 à 30m	Lisières, bosquets, haies
Murier noir et blanc	<i>Morus nigra et alba</i>	15 à 20m	Parcs et jardins, bosquets, haies
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	20 à 25m	Vergers, jardins, isolés ou alignés le long des routes dans les champs, aux carrefours
Peuplier blanc et noir	<i>Populus alba et populus nigra</i>	30m	Bords de rivières et d'étangs, alignements
Peuplier d'Italie	<i>Populus nigra Italica</i>	20 à 30m	Bords de rivières et d'étangs, alignements le long des champs
Peuplier grisard	<i>Populus canescens</i>	20 à 30m	Bois, bosquets, lisières, haies, bords de rivières et d'étangs, alignements le long des routes, ornements dans les parcs
Platane à feuilles d'Erable	<i>Platanus hybrida</i>	30m	Alignements le long des routes et

			des rues, sur les espaces publics, ornements dans les parcs, allées
Poirier commun	<i>Pyrus communis</i>	6 à 10m	Lisières, haies, vergers, jardins, isolés le long des routes et aux carrefours
Poirier à feuilles cordées	<i>Pyrus cordata</i>	5 à 8m	Lisières, haies, bosquets
Pommier sauvage et domestiques	<i>Malus sylvestris et domestica</i>	8 à 12m	Lisières, haies, vergers, jardins, isolé le long des routes et aux carrefours
Prunier domestique	<i>Prunus domestica</i>	5 à 10m	Haies, jardins
Prunier de Sainte Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	3 à 12m	Haies, plantations sur talus
Robinier faux acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>	15 à 30m	Bois, bosquets, lisières, haies, alignements le long des routes et des rues
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	15 à 25m	Haies, bords de rivières et d'étangs, alignements dans les prairies, le long des champs, ou encore sur certains espaces publics bordant des rivières
Saule pleureur	<i>Salix babylonica</i>	15 à 20m	Bords de rivières et d'étangs dans les jardins et les parcs
Sorbier des Oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>	10 à 15m	Bosquets, haies, jardins
Sureau noir et rouge	<i>Sambucus nigra et racemosa</i>	4 à 10m	Bois, bosquets, haies, bords de rivières et d'étangs dans les parcs et les jardins
Sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	20 à 35m	Bois, bosquets, haies, alignements sur les espaces publics et le long des routes, parcs et jardins
Tilleul à petites feuilles, à grandes feuilles et argenté	<i>Tilia cordata Tilia platyphyllos et Tilia tomentosa</i>	20 à 30m	Parcs, jardins et surtout alignements le long des routes et rues et sur les places
Tilleul d'Europe	<i>Tilia vulgaris</i>	40 à 45m	Parcs et jardins
Tremble	<i>Populus tremula</i>	20 à 30m	Bois, bosquets, lisières, haies, bords de rivières et d'étangs
Tulipier de Virginie	<i>Liriodendron tulipifera</i>	30 à 35m	Parcs

LES ESSENCES ARBUSTIVES			
Nom français	Nom latin	Hauteur	Utilisations
Amélanancier	<i>Amelanchier ovalis</i>	1 à 3m	Haies, plantations sur talus
Argousier	<i>Hippophae rhamnoides</i>	3 à 10m	Haies, talus
Aubépine commune	<i>Crataegus laevigata</i>	5 à 7m	Haies, jardins
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	1 à 7m et plus	Haies pour les jardins et les parcs
Charmille	<i>Carpinus betulus</i>	2m taillée et moins	Haies
Cognasier	<i>Cydonia oblonga</i>	5 à 7m	Haies, vergers, jardins, isolé le long des routes et des champs
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	2 à 4m	Haies, sous bois, bords de rivières et d'étangs
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	4 à 8m	Haies, talus

Fusain d'Europe	<i>Eunymus europeus</i>	3 à 7m	Haies
Fustet	<i>Cotinus coggygria</i>	15 à 22m	Parcs, jardins et haies de limite
Lilas	<i>Syringa vulgaris</i>	3 à 8m	Parcs, jardins et haies de limite
Piment royal	<i>Myrica gale</i>	1 à 3m	Bords des étangs, zone marécageuse
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	3 à 6m	Haies
Prunier myrobolan	<i>Prunus cerasifera</i>	5 à 8m	Haies, plantations sur talus
Millepertuis	<i>Hypericum androsaemum</i>	1m	Haies, jardins, parcs
Néflier commun	<i>Mespilus germanica</i>	3 à 6m	Haies, jardins
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>	2 à 5m	Sous bois, lisières, haies, talus
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	3 à 5m	Parcs, jardins et haies
Osier brun	<i>Salix triandra</i>	3 à 5m	Bords de rivières et d'étangs
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>	3 à 6m	Bords de rivières et d'étangs
Saule Marsault	<i>Salix caprea</i>	5 à 10m	Lisières, haies, bords de rivières et d'étangs
Saule à Oreillettes	<i>Salix aurita</i>	2 à 3m	Bords de rivières et d'étangs
Saule des Vanniers	<i>Salix viminalis</i>	3 à 10m	Bords de rivières et d'étangs

LES ESSENCES GRIMPANTES			
Nom français	Nom latin	Hauteur	Utilisations
Vigne vierge de Virginie	<i>Vitis quinquefolia</i>	20m	Haies, treilles, grillages et clôtures, façades
Chèvrefeuille des Bois	<i>Lonicera periclymenum</i>	6m	Haies, treilles, grillages et clôtures
Clématite des haies	<i>Clematis vitalba</i>	20m	Haies, treilles, grillages et clôtures,