



DEPARTEMENT DE LA LOIRE
COMMUNE DE CHATEAUNEUF

P l a n L o c a l d ' U r b a n i s m e

Le règlement



Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
04	12 juillet 2011	du 09/01 au 10/02/2012	27 mars 2012 Exécutoire : 12 avril 2012

Modifié le 18 décembre 2012

AVERTISSEMENT AU LECTEUR

Les orientations politiques qui sous-tendent le présent projet de PLU sont formulées sous la seule responsabilité de la Municipalité de Châteauneuf.

Le bureau d'étude AUA a, dans le respect des règles déontologiques, fourni toute l'assistance technique nécessaire pour accompagner la Commune dans sa démarche et l'alerter sur les risques pris.

Sommaire

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES.....	5
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	6
2. EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL	6
3. DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.	8
5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES.....	8
6. LA LOI SUR LA PUBLICITE	8
7. ACCES ET VOIRIE	8
8. EAU POTABLE	11
9. PLANTATIONS	11
10. NUISANCES SONORES	11
11. DEFINITIONS.....	11
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES "ZONES U"	13
ZONE UBp.....	15
ZONE UC.....	25
ZONE UF.....	35
ZONE UL.....	43
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES "ZONES AU"	51
ZONE AU.....	53
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES "ZONES A"	61
ZONE A	63
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DITES "ZONES N"	69
ZONE N	71
TITRE VI. ARTICLE 11 COMMUN AUX ZONES A ET N.....	77
TITRE VII. DEFINITIONS	81

Titre I. Dispositions Générales

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **CHATEAUNEUF**.

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

1 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral,
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

2 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

3 - Les dispositions du livre V du code du patrimoine ainsi que le décret N° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment son article 7, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Toute contrevenante sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

4 - A l'intérieur des secteurs présentant un risque d'inondation, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule risques, sont délivrées en application des principes des circulaires :

- du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10 avril 1994)
- du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables aux bâti et ouvrages existants en zones inondables (JO du 14 juillet 1996)

3. DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les zones Urbaines

Les zones U peuvent être affectées à de l'habitat, à des activités, à des services ou à des loisirs. Elles sont distinguées par deux lettres : La lettre U et une deuxième lettre : B pour les hameaux anciens, C pour l'habitat à dominante pavillonnaire, F pour un secteur à usage d'activité économique, L pour le secteur d'équipements sportif et de loisir.

Zone UBp : Elle correspond au centre historique de la commune, le Bourg de Châteauneuf et comprend un petit secteur UBpi soumis à un risque d'inondation.

Zone UC : Cette zone urbaine où prédomine l'habitat individuel correspond aux quartiers équipés à vocation résidentielle. Les équipements collectifs et les activités complémentaires y sont admis pour maintenir une mixité des fonctions urbaines. Cette zone comprend les secteurs **UCa** (cœur ancien des hameaux) et **UCb** (le secteur du Parc du Mollard) et UCe au lieu dit les Giraudières. Il comprend également un secteur **UCi** indiquant le risque inondation.

Zone UF : Cette zone urbaine est destinée à accueillir des constructions pour les activités économiques. Elle comprend un secteur 1UF correspondant à la zone d'activité des Etaings et un sous secteur 1UFi soumis à des risques d'inondation.

Zone UL : Ce secteur correspond aux équipements sportifs de la commune

La zone A Urbaniser

Zone AU

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissements existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

Cette zone comprend :

- un secteur AU (strict) dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en place d'une procédure de modification à Rochebrune
- un secteur AUe pouvant être urbanisé en compatibilité avec les orientations d'aménagement et au fur et à mesure de la mise en place des réseaux internes à la zone.

La zone Agricole

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend **un secteur Ap** qui correspond aux parties de territoire de la commune sensibles sur le plan paysager.

La zone Naturelle

Peuvent être inclus dans ces zones, 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 Naturelle est décomposée en secteurs ayant chacun des spécificités propres :

Le secteur Neh :

Ce secteur comprend les espaces naturels et forestiers qui assurent d'une part une qualité paysagère et qui constituent d'autre part des espaces à forte valeur environnementale.

Il comprend deux sous-secteurs inconstructibles, correspondant aux périmètres de protection des captages d'eau autour du barrage du Couzon :

- **Nehs1** qui correspond au périmètre de protection immédiate
- **Nehs2** qui correspond au périmètre de protection rapprochée

Ces sous-secteurs sont concernés par un arrêté préfectoral DUP en date du 30 Juin 1987

Il comprend un sous secteur **Nehi** indiquant le risque inondation.

Le secteur Nn : Il correspond aux secteurs de la commune bénéficiant à la fois d'un caractère naturel et d'un intérêt paysager.

Le secteur Nlp : Il correspond au parc du Mollard.

4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - de commerce,
 - industriel,
 - artisanal,
 - de bureaux,
 - d'entrepôts,
 - agricole,
 - de stationnement,
 - d'annexes,
 - de piscines,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les clôtures et les murs de soutènement,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
 - tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt collectif ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

6. LA LOI SUR LA PUBLICITE

La loi sur la publicité a prévu une situation particulière en ce qui concerne les territoires des Parcs. La charte signalétique du Parc Naturel Régional du Pilat réglemente publicité, enseignes et pré-enseignes. Tous les panneaux non conformes à la loi doivent être éliminés sur le territoire de la commune de Châteauneuf.

7. ACCES ET VOIRIE

1 - Limitation des accès

Le long des routes départementales RD30 et RD6, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public. Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

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

- regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600m,
- distances de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

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

Dans les zones AU (A Urbaniser) et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voirie départementale dans de bonnes conditions de sécurité. Une localisation d'intention de ces carrefours à prévoir devra figurer au plan de zonage du document d'urbanisme.

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

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

Pour les routes départementales classées à grande circulation, en cas de dérogation accordée par l'Etat à l'interdiction de construire dans la bande prévue par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, ce sont les marges de recul correspondant à la catégorie de la route départementale qui s'appliquent.

ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
30	RIL	4	15m	15m
6	RIL	4	15m	15m

Les reculs particuliers suivants sont en outre à respecter au-delà des portes d'agglomération :

- **recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route existante :** les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :
 - la demi assiette de la route projetée
 - une fois et demie le dénivelé entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée
 - une marge de 5m au-delà de la limite d'emprise future du domaine public
- **recul des obstacles latéraux :** le recul à observer est de 7m du bord de la chaussée ou de 4m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquettes...) ou en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 au plus); le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusible (béton armé). Le recul du portail est quant à lui de 5m par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.
- **Recul des extensions des bâtiments existants :** les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7m du bord de chaussée, 4m minimum derrière un dispositif de sécurité non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagement futurs des routes départementales.

3 – Mesures concernant la sécurité des constructions situées en contrebas de la route

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

4- Mesures concernant l'écoulement des eaux pluviales

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

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

8. EAU POTABLE

En application de l'article L.2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales, tout prélèvement, puits ou forages réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau fait l'objet d'une déclaration auprès du maire. Une analyse P1, à l'exception du chlore, doit être réalisée par un laboratoire agréé par le ministère en charge de la santé jointe à la déclaration.

Toutes les activités nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine (auberge, gîtes, production de lait...) doivent disposer d'une ressource autorisée par arrêté préfectoral ou être raccordées à un réseau collectif public.

Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution (article R. 1321-57 du CDP). En cas d'utilisation d'une ressource privée en plus du raccordement au réseau public, la séparation complète des réseaux est recommandée. Les dispositifs de protection réglementaires doivent à minima être installés.

9. PLANTATIONS

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral n°2003-416 prescrivant la destruction obligatoire de l'ambrosie, au même titre que toutes les communes du département. Par conséquent, il est recommandé d'apporter la plus grande attention aux transports de terre, et de ne pas laisser les terrains nus ou en friche, afin de réduire les émissions de pollen d'ambrosie.

Afin de limiter les effets sur la santé des populations sensibles à certains pollens il est recommandé de diversifier les plantations en limitant les espèces fortement allergènes telles que le cyprès ou le bouleau.

10. NUISANCES SONORES

Les conditions d'exercice des installations ne relevant pas de la législation des installations classées, dont l'activité et l'emplacement induiraient une présomption de nuisances sonores à l'encontre d'habitation voisine de tiers, se doivent de garantir le respect des dispositions de la réglementation sur les bruits de voisinage. A ce titre, conformément à l'arrêté préfectoral 2000/074 du 10 avril 2000, l'exploitant ou le maître d'œuvre doit fournir préalablement à toute construction, aménagement ou exploitation, une étude acoustique confirmant l'absence de risque où, le cas échéant, les moyens à mettre en œuvre pour le supprimer.

Par ailleurs, l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a prescrit la réalisation d'un recensement et d'un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Les modalités de réalisation de ce travail ont été précisées par :

Le décret 95-21 du 9 Janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation, l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal a été défini par les arrêtés préfectoraux portant sur la mise à jour du classement sonore des voies routières du département de la Loire.

Les infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du code de l'environnement sont les suivantes :

A ce titre est concernée **L'A47**, classée en infrastructure bruyante **de catégorie 1** suivant l'arrêté préfectoral DT-11-005 du 7 Février 2011 et **affectée par des zones de bruit d'une largeur de 300 mètres** de part et d'autre de l'infrastructure.

A ce titre est concernée **la voie ferrée**, classée en infrastructure bruyante **de catégorie 3** suivant l'arrêté préfectoral du 15 janvier 2002 et **affectée par des zones de bruit d'une largeur de 100 mètres** de part et d'autre de l'infrastructure.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance portée ci-dessus, comptée de part et d'autre de l'infrastructure, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche.

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne En dB(A)	Niveau sonore au point de référence, en période diurne En dB(A)
1	83	78
3	73	68

11. DEFINITIONS

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte.

Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines dites "zones U"

ZONE UBp

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine correspondant au centre historique de la commune (le bourg de Châteauneuf). Immédiatement constructible, cette zone d'une certaine densité est composée d'un bâti traditionnel aggloméré.

La zone indiquée p, indique que l'ensemble est repéré au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Dans la zone UBp, les démolitions sont soumises au permis de démolir

La zone UBp comprend un secteur UBpi identifiant un risque d'inondation. Concernant ce secteur, et en raison du risque de submersion dont il est l'objet, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule Risques de la DDT de la Loire, seront délivrées en application des principes des circulaires :

- du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10 avril 1994)
- du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables aux bâti et ouvrages existants en zones inondables (JO du 14 juillet 1996)

Dans les zones urbaines, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue par délibération du Conseil Municipal du 12/07/11 et conformément au code de l'Urbanisme.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UBp, sauf stipulations contraires.

Article UBp 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) les constructions neuves à usage :
 - industriel,
 - agricole,
 - artisanale
- b) les installations classées pour la protection de l'environnement visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement.
- c) le camping hors des terrains aménagés,
- d) l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs*.
- e) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*
 - les garages collectifs de caravanes*,
- f) l'ouverture de carrières*

Article UBp 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) les constructions à usage de piscines si elles sont liées à une construction existante ou autorisée sur le tènement considéré.
- b) les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement.
- c) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public ou collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.
- d) les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article UBp 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Accès

- a) L'accès* des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- b) En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :
- **la topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction,
 - **la préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...),
 - **le type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
 - **les possibilités d'entrée et de sortie** des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- c) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Dans la mesure du possible, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UBp 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. En cas d'impossibilité de les traiter in situ, les rejets d'eaux pluviales devront être limités (débit de 5l/s).

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Réseaux secs : Electricité, téléphone, FTTH, et éclairage public ...

Les réseaux secs doivent obligatoirement être enfouis ou intégrés à la façade des constructions.

Article UBp 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UBp 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Règle d'implantation***Règle d'implantation générale***

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement* actuel ou futur soit avec un retrait n'excédant pas 3 mètres.

Les piscines (mesurées au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres

Règles particulières

Les constructions et ouvrages ci dessous s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt public ou collectif*

Article UBp 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Règles d'implantation générale**

Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au moins.

Dans le cas d'un retrait, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Les piscines (mesurées au bassin) s'implanteront avec un retrait de 2 mètres.

Règles particulières

Les constructions et ouvrages ci dessous s'implanteront soit sur limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt public ou collectif*,

Article UBp 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé

Article UBp 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article UBp 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur* des constructions est fixée à 12 m.

Toutefois, cette hauteur graphique doit être minorée de 1,50 mètres, en présence de toitures terrasses admises pour des jonctions de volumes.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- dans le cas d'une extension par addition contiguë sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UBp 11

Aspect extérieur des constructions

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. L'équilibre déblais/remblais est à rechercher. Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.

Les talus respecteront une pente de 3H/2V (3 horizontale pour 2 verticale) et la hauteur des murs de soutènement ne devra pas dépasser 1 m de haut. Si la différence de niveau à gérer est plus importante, leur hauteur sera fractionnée en talus et murets successifs. Le terrain régalié n'excédera pas 25%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes de garage.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

11-2 Aspect général des bâtiments.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc ...).

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin.

11-2-1 Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11-2-2 Façades

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions avoisinantes. Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les couleurs des enduits doivent être compatibles avec celles du nuancier déposé en mairie.

Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur). Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites.

Les extensions, adjonctions devront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux de même tonalité que le bâti existant et les constructions environnantes.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 mètre par rapport au faîtage du bâtiment existant.

Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

Ouvertures

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur, sauf pour les ouvertures concernant un garage, une remise ou une cave.

Les ouvertures carrées sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11-2-3 Toitures

Les toitures doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe. Les toits à 3 ou 4 pans sont autorisés.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension. Dans ce cas, les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle. Dans ce cas, elles sont d'une coloration rouge homogène. Cette disposition n'exclue pas la mise en place de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les tuiles peuvent également être translucides pour laisser passer la lumière dans une proportion de 10% maximum de la surface totale de la toiture.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant et la couleur des tuiles similaires à celles de la construction existante.

Des volumes accolés par leur plus grande hauteur à un bâtiment plus important ainsi que des volumes n'excédant pas 30 m² d'emprise au sol, peuvent être couverts avec un seul pan de toiture ou par une toiture terrasse.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

.

11-2-4 Equipements techniques

Les équipements techniques (paraboles, climatiseurs...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

11-2-6 Clôtures

11-2-6-1 Clôtures implantées en bordure de voie et en limite séparative

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes sans excéder 2,00 mètres (hauteur calculée par rapport à la voie ou emprise publique le cas échéant). Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

- soit par des haies vives éventuellement doublées par un grillage ou une barrière. La hauteur totale n'excédera pas 2,00 mètres.

Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

11-2-6-2 Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :

- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

11-2-7 Les Energies renouvelables

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partis du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements et entre autres les capteurs solaires ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation la moins visible depuis l'espace public.

Article UBp 12

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, **doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement** publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

Article UBp 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
- **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager **comportant au moins un arbre par tranche de quatre places** de stationnement, réparti de façon homogène.

Article UBp 14

Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE UC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible de densité moyenne où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.

**Cette zone correspond aux différents hameaux de la commune.
La vocation principale est l'habitat, mais les équipements collectifs et certaines activités sont admis pour maintenir une mixité des fonctions urbaines.**

La zone comprend :

- un secteur **UCa** correspondant aux hameaux anciens de Madinay, Granay, sous Granget
- un secteur **UCb** correspondant au secteur du Mollard
- un secteur **UCe** en interface entre la zone UCb et la zone AUe de la Giraudière.

Dans le secteur UCe, **La desserte et l'aménagement doivent s'organiser à partir des emplacements réservés et des indications de voirie définies au plan de zonage et des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement ».**

- un secteur **UCi** soumis à un risque d'inondation

Concernant ce secteur, et en raison du risque de submersion dont il est l'objet, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule Risques de la DDT de la Loire, seront délivrées en application des principes des circulaires :

- du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10 avril 1994)
- du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables aux bâti et ouvrages existants en zones inondables (JO du 14 juillet 1996)

La zone est impactée par une infrastructure de transport terrestre : se reporter à l'article 10 des dispositions générales (nuisances sonores).

Dans les zones urbaines, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue par délibération du Conseil Municipal du 12/07/11 et conformément au code de l'Urbanisme.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UC, sauf stipulations contraires.

Article UC 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) les constructions neuves à usage :
 - industriel,
 - d'entrepôts,
 - agricole,
- b) les installations classées pour la protection de l'environnement visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement.
- c) l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs*.
- d) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - l'ouverture de carrières*

Article UC 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) les constructions neuves à usage :
 - artisanal dans la limite de 200 m² de surface de plancher*,
 - de piscine liée à une construction existante ou autorisée sur le tènement considéré,
- b) les installations classées * pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement.
- c) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.
- d) les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article UC 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

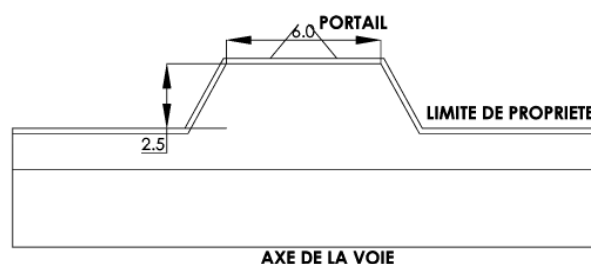
Accès (cf, article 7 des dispositions générales pour les routes départementales)

a) L'accès* des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- **la topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- **la préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- **le type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- **les possibilités d'entrée et de sortie** des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Entrée charretière : le portail doit être disposé dans une échancrure dont la longueur sera au minimum de 6 mètres et la profondeur au minimum de 2,50 mètres suivant le schéma ci-dessous, et ne doit pas se développer dans cette échancrure, mais vers l'intérieur de la partie privative.



b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie (cf, article 7 des dispositions générales pour les routes départementales)

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La circulation des piétons devra être assurée dans la mesure du possible en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants)

b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UC 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ (citerne, puits perdu...) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée de les traiter in situ, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe, et les rejets devront être limités (débit de 5l/s).

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Réseaux secs : électricité, téléphone, FTTH, et éclairage public,....

Les réseaux secs doivent obligatoirement être enfouis ou intégrés à la façade des constructions.

Article UC 5

Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, tout terrain doit au moins avoir une surface de 1200 m².

Dans le secteur UCa correspondant aux hameaux anciens, il n'est pas demandé de surface minimale.
Dans les secteurs UCb et UCe correspondant au secteur du Mollard, le terrain doit au moins avoir une surface de 900 m².

Article UC 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

(cf, article 7 des dispositions générales pour les routes départementales)

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriel, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriel dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Règle d'implantation

Zone UC et secteur UCb

Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement.

Secteur UCa

Les constructions doivent s'implanter **à l'alignement* actuel ou futur**. Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres mesuré au bassin.

Secteur UCe

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **3 mètres**.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

Article UC 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantationZone UC et secteur UCb

Les constructions doivent s'implanter soit :

- en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 5 mètres
- en limite séparative à condition que la hauteur de la partie de cette construction située dans une bande de 0 à 4 mètres par rapport à cette limite n'excède pas 4 mètres.

Secteur UCa

Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au moins.

Secteur UCe

La distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à **la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres.**

La construction en limite est autorisée à condition que la hauteur de cette construction sur ladite limite n'excède pas 4 mètres.

Les piscines s'implanteront à une distance de 2 mètres minimum mesurée au bassin.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* s'implanteront soit sur limite avec un retrait minimum de 1 mètre.

Article UC 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé

Article UC 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article UC 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions **est fixée à 9 m.**

Dans le secteur UCe, la hauteur des constructions est fixée **à 11 mètres.**

Sur l'emplacement réservé R1, la hauteur des constructions est fixée **à 10 mètres 80.**

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- dans le cas d'une extension par addition contiguë sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

Article UC 11

Aspect extérieur des constructions

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. L'équilibre déblais/remblais est à rechercher. Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.

Les talus respecteront une pente de 3H/2V (3 horizontale pour 2 verticale) et la hauteur des murs de soutènement ne devra pas dépasser 1 m de haut. Si la différence de niveau à gérer est plus importante, leur hauteur sera fractionnée en talus et murets successifs. Le terrain régalié n'excédera pas 25%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes de garage.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

11-2 Aspect général des bâtiments.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc ...).

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin.

11-2-1 Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11-2-2 Façades

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies* des constructions voisines. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les couleurs des enduits doivent être compatibles avec celles du nuancier déposé en mairie.

Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

11-2-3 Toitures

Les toitures doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe. Les toits à 3 ou 4 pans sont autorisés.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension. Dans ce cas, les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle. Dans ce cas, elles sont d'une coloration rouge homogène. Cette disposition n'exclue pas la mise en place de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les tuiles peuvent également être translucides pour laisser passer la lumière dans une proportion de 10% de la surface totale de la toiture.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant et la couleur des tuiles similaires à celles de la construction existante.

Des volumes accolés par leur plus grande hauteur à un bâtiment plus important ainsi que des volumes n'excédant pas 30 m² d'emprise au sol, peuvent être couverts avec un seul pan de toiture.

Les toitures terrasses accessibles et aménagées sont autorisées à condition qu'elles ne couvrent pas plus de 30% de la surface totale de la toiture.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11-2-4 Equipements techniques

Les équipements techniques (paraboles, climatiseurs...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

11-2-5 Règles spécifiques portant sur les bâtiments ayant valeur de patrimoine et protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Les travaux sur bâtiments anciens respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, ... Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur)

Les extensions, adjonctions devront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux de même tonalité que le bâti existant et les constructions environnantes. Les teintes seront conformes au nuancier déposé en mairie.

Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 mètre par rapport au faîtage du bâtiment existant.

Ouvertures

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur, sauf pour les ouvertures concernant un garage, une remise ou une cave.

Les ouvertures carrées sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.

11-2-6 Clôtures

11-2-6-1 Clôtures implantées en bordure de voie et en limite séparative

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes sans excéder 2,00 mètres (hauteur calculée par rapport à la voie ou emprise publique le cas échéant). Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

- soit par des haies vives éventuellement doublées par un grillage ou une barrière. La hauteur totale n'excédera pas 2,00 mètres.

Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

11-2-6-2 Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :

- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

11-2-7 Les Energies renouvelables

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partis du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements et entre autres les capteurs solaires ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation la moins visible depuis l'espace public.

Article UC 12

Stationnement des véhicules

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places de parking par logement et 1 place visiteur par logement

Pour les constructions à usage de bureaux de commerces,

- 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher réservée à cet usage

Pour les constructions à usage d'artisanat

- 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher réservée à cet usage

Pour les constructions à usage hôtelier

- 1 place de stationnement par chambre ou pour 2 lits

Article UC 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. La surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
- **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

La surface non bâtie doit faire l'objet **de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion **d'au moins 30 %** de la surface du terrain. Les plans d'implantation d'arbres, arbustes seront joints à la demande de Permis de Construire.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet **d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranche de quatre places de stationnement**, réparti de façon homogène.

Article UC 14

Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE UF

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine équipée à vocation d'activité économique.

Dans les zones urbaines, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue par délibération du Conseil Municipal du 12/07/11 et conformément au code de l'Urbanisme.

Cette zone comprend un secteur 1UF, correspondant à la zone d'activité des Etaings.

Le secteur 1UF comprend un sous secteur 1UFi identifiant un risque d'inondation. Concernant ce secteur, et en raison du risque de submersion dont il est l'objet, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule Risques de la DDT de la Loire, seront délivrées en application des principes des circulaires :

- du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10 avril 1994)
- du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables aux bâti et ouvrages existants en zones inondables (JO du 14 juillet 1996)

La zone est impactée par une infrastructure de transport terrestre : se reporter à l'article 10 des dispositions générales (nuisances sonores).

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UF, sauf stipulations contraires.

Article UF 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) les constructions neuves à usage :
 - agricole,
 - de piscines,
 - d'habitation
- b) le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs *.
- c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction * ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes *
 - les aires de jeux et de sport*
- d) l'ouverture de carrières

Article UF 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- b) les annexes* lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée ;
- c) les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et ne portant pas atteinte au caractère des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et ne gênant pas l'écoulement des eaux.

Article UF3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès* : Cf article 7 des dispositions générales pour les routes départementales

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- **la topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- **la préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;
- **le type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- **les possibilités d'entrée et de sortie** des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie* : Cf article 7 des dispositions générales pour les routes départementales

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UF 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

4-1 Eau :

Toute construction à usage d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

Toute construction à usage d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

4-2-2 Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ (bassin, citerne, puits perdu) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée de les traiter in situ, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe, et les rejets devront être limités (débit de 5l/s).

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

4-3 Réseau secs : électricité, téléphone, FTTH, et éclairage public,...

Les réseaux secs doivent obligatoirement être enfouis ou intégrés à la façade des constructions.

Article UF 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UF 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement* actuel ou futur.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Règle générale d'implantation

Les constructions doivent s'implanter :

- à 40 mètres minimum de l'axe de l'autoroute A47 pour les autres bâtiments

Le long des autres voies, les constructions s'implanteront avec un retrait de **5 mètres** minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur*

Article UF 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

La distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à **la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 mètres**.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs* s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

Article UF 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UF 9

Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder **60 % de la superficie du terrain***.

Article UF 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à **10 mètres** dans le secteur 1UF

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

Article UF 11

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits. Les talus et murs de soutènement devront être inférieurs à 1 mètre de haut. Si la différence de niveau à gérer est plus importante, leur hauteur sera fractionnée en talus et murets successifs.

11-2 Aspect général des bâtiments et autres éléments.

11-2-1- Conditions générales

Les superstructures, les plantations et les parties libres de chaque parcelle doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que l'aspect et la tenue de la zone n'en soit pas altérée.

11-2-2 – La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11-2-3 - Façades

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les couleurs des enduits et des bardages doivent être compatibles avec celles du nuancier déposé en mairie.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

Les bardages d'un aspect brillant sont interdits.

11-2-4 Les matériaux

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...).

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Les imitations grossières de matériaux naturels sont proscrites.

11-2-5 Toitures

Les toitures traitées simplement seront soit à deux pans, quatre pans, terrasse ou cintrées. Leur pente maximum sera de 30%.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les couleurs vives pour les couvertures sont interdites.

11-2-6 Les clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale.

Les clôtures doivent être constituées :

- par des haies vives éventuellement doublées par un grillage ou une barrière d'une hauteur maximum de 2,00 m.
- par des murs d'une hauteur maximum de 2,00 mètres.

Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains comme à ceux édifiés en bordure des voies. Toutefois, des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité liées à l'activité autorisée dans la zone. Dans ce cas, une intégration de la clôture dans son environnement et en harmonie avec les clôtures existantes sera recherchée.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec les clôtures environnantes.

Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :

- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

11-3 Tenue des parcelles.

Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

Article UF 12

Réalisation d'aires de stationnement

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

Article UF 13

Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- **de la composition des espaces libres environnants**, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- **de la topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée ;
- **de la composition végétale du terrain** préexistant afin de la mettre en valeur ;
- **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Dans le secteur 1UF

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations d'arbres indigènes dans la proportion d'au moins 15 % de la surface du terrain en espace vert. Un arbre à haute tige pour 200 m² sera exigé au minimum. Les plans d'implantation d'arbres seront joints à la demande de permis de construire.

Des rideaux de végétation et des haies arbustives doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Article UF 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

ZONE UL

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine aménagée pour les activités de loisirs, sportives et culturelles

Dans les zones urbaines, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue par délibération du Conseil Municipal du 12/07/11 et conformément au code de l'Urbanisme.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UL, sauf stipulations contraires.

Article UL 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) les constructions neuves à usage :
 - agricole,
 - artisanal,
 - industriel,
 - d'entrepôt*
 - de bureau,
 - hôtelier
 - commercial,
 - d'habitation
- b) les installations classées * pour la protection de l'environnement.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs *.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction * ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes *
 - les aires de jeux et de sport*
 - les installations classées pour la protection de l'environnement
- e) l'ouverture de carrières

Article UL 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires aux activités de loisirs, culturelles et sportives
- b) les ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- c) les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article UL 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès :

- a) L'accès* des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- **la topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- **la préservation et la sécurité** des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- **le type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- **les possibilités d'entrée et de sortie** des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie :

- c) Les voies* publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

- d) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UL 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ (citerne, puits perdu) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée de les traiter in situ, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe, et les rejets devront être limités (débit de 5l/s).

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif. Il est rappelé pour information qu'il est nécessaire de mettre hors d'usage l'assainissement individuel dès la mise en service du raccordement.

Réseaux secs : électricité, téléphone, FTTH, et éclairage public ...

Les réseaux secs doivent obligatoirement être enfouis ou intégrés à la façade des constructions.

Article UL 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UL 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des voies, les constructions doivent s'implanter avec un retrait* minimum de **4 mètres** par rapport à l'alignement*actuel ou futur.

Dispositions particulières :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

Article UL 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront en limite séparative avec un retrait minimum de **4 mètres**.

Dispositions particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*ci après s'implanteront soit à sur limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

Article UL 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UL 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article UL 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions **est fixée à 10 m.**

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services public ou d'intérêt collectif*
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Article UL 11

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. L'équilibre déblais/remblais est à rechercher. Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.

Les talus respecteront une pente de 3H/2V (3 horizontale pour 2 verticale) et la hauteur des murs de soutènement ne devra pas dépasser 1 m de haut. Si la différence de niveau à gérer est plus importante, leur hauteur sera fractionnée en talus et murets successifs. Le terrain régalié n'excédera pas 25%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes de garage.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

11-2 Aspect général des bâtiments.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc ...).

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin.

11-2-1 Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11-2-2 Façades

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies* des constructions voisines. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement public.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les couleurs des enduits doivent être compatibles avec celles du nuancier déposé en mairie.

Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

11-2-3 Toitures

Les toitures doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe. Les toits à 3 ou 4 pans sont autorisés.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension. Dans ce cas, les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle. Dans ce cas, elles sont d'une coloration rouge homogène. Cette disposition n'exclut pas la mise en place de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les tuiles peuvent également être translucides pour laisser passer la lumière dans une proportion de 10% de la surface totale de la toiture.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant et la couleur des tuiles similaires à celles de la construction existante.

Des volumes accolés par leur plus grande hauteur à un bâtiment plus important ainsi que des volumes n'excédant pas 30 m² d'emprise au sol, peuvent être couverts avec un seul pan de toiture.

Les toitures terrasses accessibles et aménagées sont autorisées à condition qu'elles ne couvrent pas plus de 30% de la surface totale de la toiture.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11-2-4 Equipements techniques

Les équipements techniques (paraboles, climatiseurs...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

11-2-5 Clôtures

11-2-5-1 Clôtures implantées en bordure de voie et en limite séparative

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes sans excéder 2,00 mètres (hauteur calculée par rapport à la voie ou emprise publique le cas échéant). Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
 - soit par des haies vives éventuellement doublées par un grillage ou une barrière. La hauteur totale n'excédera pas 2,00 mètres.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

11-2-5-2 Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :

- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

11-2-6 Les Energies renouvelables

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partis du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements et entre autres les capteurs solaires ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation la moins visible depuis l'espace public.

Article UL 12

Réalisation d'aires de stationnement

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques,

Article UL 13

Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion d'au moins 20 % de la surface du terrain.
- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations. Il sera exigé un arbre pour 4 places de stationnement réparti de façon homogène.
- La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Dispositions particulières :

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies), ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Article UL 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol quel que soit le type de construction.

Titre III. Dispositions applicables aux zones A Urbaniser dites "zones AU"

ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

La zone AU comprend deux secteurs :

- **Un secteur AU à vocation principale d'habitat** ne bénéficiant pas dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisable à long terme. L'ouverture à l'urbanisation de la zone n'est possible qu'à la seule initiative publique précédée d'une concertation mise en œuvre selon les modalités de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme et nécessite la mise en œuvre d'une modification du PLU.

- **Un secteur AUe** bénéficiant à sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante, est urbanisable à court ou moyen terme. L'urbanisation du secteur est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et à la réadaptation des voies existantes nécessaires à son aménagement.
La desserte et l'aménagement de ce secteur doivent s'organiser à partir des emplacements réservés et des indications de voirie définies au plan de zonage et des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement ».
Ce secteur comporte **un sous secteur 1AUe** avec des règles d'implantation et de hauteur spécifiques.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AU sauf stipulations contraires.

Article AU 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Secteur AUe

- a) les constructions neuves à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôt
 - industriel
 - hôtelier
- b) le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs*.
- c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*.
- d) l'ouverture de carrières
- e) les installations classées* pour la protection de l'environnement

Secteur AU

- g) **Toute construction nouvelle** quel qu'en soit l'usage

Article AU 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions dans le secteur AUe (y compris le sous secteur 1AUe)

- a) les constructions à usage d'activité dans la limite de 250 m² de surface de plancher*,
- b) les constructions à usage d'habitation à condition que pour toute surface de plancher* créée supérieure à 250 m² et destinée à du logement, 20% de la Surface de plancher* soit affectée à du logement social,
- c) les constructions à usage d'annexes et de piscines lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante.
- d) les travaux suivants concernant les constructions existantes, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60m² :
 - l'aménagement* et l'extension* des constructions en vue de l'habitation ou d'une activité économique autre qu'agricole et industrielle sous réserve qu'après les travaux, la Surface de plancher* n'excède pas 250 m²,
- e) Les ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- f) les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article AU 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- **la topographie et morphologie des lieux** dans lesquels s'insère la construction,
- **la préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...),
- **le type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- **les possibilités d'entrée et de sortie** des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie*

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Article AU 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

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

Assainissement**Eaux usées**

Le raccordement au réseau public est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ (citerne, puits perdu) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée de les traiter in situ, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe, et les rejets devront être limités (débit de 5l/s).

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Réseaux secs : électricité, téléphone, FTTH, et éclairage public,...

Les réseaux secs doivent obligatoirement être enfouis ou intégrés à la façade des constructions.

Article AU 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AU 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.
Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Règle d'implantation

Le long des voies, les façades des constructions doivent s'implanter **dans une bande comprise entre 0 et 6 m** par rapport à l'alignement*.

Dans le sous secteur 1AUe, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **3 mètres**.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

Article AU 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles d'implantation

La distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à **la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres**.

La construction en limite est autorisée à condition que la hauteur de cette construction sur ladite limite n'excède pas 4 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* pourront s'implanter soit sur limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

Article AU 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AU 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article AU 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à **9 mètres** dans le secteur AUe et à **11 mètres dans le sous secteur 1AUe**.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

Article AU 11

Aspect extérieur des constructions

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. L'équilibre déblais/remblais est à rechercher. Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.

Les talus respecteront une pente de 3H/2V (3 horizontale pour 2 verticale) et la hauteur des murs de soutènement ne devra pas dépasser 1 m de haut. Si la différence de niveau à gérer est plus importante, leur hauteur sera fractionnée en talus et murets successifs. Le terrain régalié n'excédera pas 25%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes de garage.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

11-2 Aspect général des bâtiments.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc ...).

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin.

11-2-1 Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11-2-2 Façades

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies* des constructions voisines. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les couleurs des enduits doivent être compatibles avec celles du nuancier déposé en mairie.

Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

11-2-3 Toitures

Les toitures doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe. Les toits à 3 ou 4 pans sont autorisés.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension. Dans ce cas, les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle. Dans ce cas, elles sont d'une coloration rouge homogène. Cette disposition n'exclut pas la mise en place de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les tuiles peuvent également être translucides pour laisser passer la lumière dans une proportion de 10% de la surface totale de la toiture.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant et la couleur des tuiles similaires à celles de la construction existante.

Des volumes accolés par leur plus grande hauteur à un bâtiment plus important ainsi que des volumes n'excédant pas 30 m² d'emprise au sol, peuvent être couverts avec un seul pan de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions d'architecture contemporaine.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs.

11-2-4 Equipements techniques

Les équipements techniques (paraboles, climatiseurs...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

11-2-5 Clôtures

11-2-5-1 Clôtures implantées en bordure de voie et en limite séparative

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes sans excéder 2,00 mètres (hauteur calculée par rapport à la voie ou emprise publique le cas échéant). Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

- soit par des haies vives éventuellement doublées par un grillage ou une barrière. La hauteur totale n'excédera pas 2,00 mètres.

Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

11-2-6-2 Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :

- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

11-2-7 Les Energies renouvelables

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partis du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements et entre autres les capteurs solaires ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation la moins visible depuis l'espace public.

Article AU 12**Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, **doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics**, sur le terrain* d'assiette du projet.

Les normes minima suivantes sont exigées :

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

- 2 places de parking par logement et 1 place visiteur par logement

- **Pour les constructions à usage de bureaux de commerces**

- 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher réservée à cet usage

- **Pour les constructions à usage d'artisanat**

- 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher réservée à cet usage

Article AU 13**Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. La surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces verts doivent correspondre à 30% de la surface du tènement.

Article AU 14

Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Titre IV. Dispositions applicables aux zones agricoles dites "zones A"

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone comprend **un secteur Ap**, secteur agricole protégé où toute construction nouvelle est interdite.

Dans la zone agricole, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue par délibération du Conseil Municipal du 12/07/11 et conformément au code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les constructions repérées au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A sauf stipulations contraires.

Article A 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Toutes constructions neuves dans le secteur Ap
- b) Les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article A2

Article A 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions:

- a) les constructions neuves à usage :
 - agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles à l'exception du secteur Ap
 - d'habitation sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole existante et dans la limite de 250 m² de surface de plancher * à l'exception du secteur Ap.
 - d'annexes* et de piscines lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite de 40m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement, à l'exception du secteur Ap.
- b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 50 m² :
 - l'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole et d'habitation lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles dans la limite de 250 m² de surface de plancher * pour les habitations après extension.
- c) le camping à la ferme
- d) les installations de tourisme à la ferme complémentaires à une exploitation agricole par aménagement de bâtiments existants
- e) les affouillements et exhaussement de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone
- f) les ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.

Article A 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Accès* (cf, article 7 des dispositions générales pour les routes départementales)

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- **la topographie et morphologie des lieux** dans lesquels s'insère la construction,
- **la préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...),
- **le type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- **les possibilités d'entrée et de sortie** des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie* (cf, article 7 des dispositions générales pour les routes départementales

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Article A 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public, l'utilisation d'une source privée peut être autorisée dans le respect des règles mentionnées à l'article 8 (*Eau potable*) des Dispositions Générales.

Assainissement

Eaux usées

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour les constructions à usage d'habitation.
L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et réalisé dans les règles de l'art. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude du schéma d'assainissement reportée dans l'annexe sanitaire.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- d) Les eaux usées traitées peuvent être rejetées au milieu hydraulique superficiel après autorisation du propriétaire du milieu récepteur, s'il est démontré par une étude particulière qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales doit être prévu et adapté au milieu récepteur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée de les traiter in situ, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe, et les rejets devront être limités (débit de 5l/s).

NOTA : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Article A 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article A 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

(cf, article 7 des dispositions générales pour les routes départementales)

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Règles d'implantation

Les façades sur voie des constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

Article A 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, **doit être au moins égale à 5 m.**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*s'implanteront en limite ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

Article A 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article A 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article A 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à **12 m pour les bâtiments d'activité agricole** et **9 m pour les constructions à usage d'habitation.**

Une hauteur plus importante peut être autorisée pour les bâtiments d'activité agricole en raison de contraintes techniques justifiées par l'activité, **sans toutefois excéder 14 m.**

Pour les constructions à usage d'annexe*, **cette hauteur est fixée à 4 m.**

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- dans le cas d'une extension par addition contiguë sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante.

Article A 11

Aspect extérieur des constructions

Voir le titre VI du règlement commun aux zones A et N.

Article A 12

Stationnement des véhicules

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

Article A 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
- **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

Article A 14

Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Titre V. Dispositions applicables aux zones naturelles dites "zones N"

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

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

La zone N comprend **trois secteurs** ayant chacun des spécificités propres :

- **le secteur Neh**, comprend les espaces naturels et forestiers qui assurent d'une part une qualité paysagère et qui constituent d'autre part des espaces à forte valeur environnementale. Il comprend deux sous-secteurs inconstructibles, correspondant aux périmètres de protection des captages d'eau autour du barrage du Couzon :
 - **Nehs1** qui correspond au périmètre de protection immédiate
 - **Nehs2** qui correspond au périmètre de protection rapprochée

Ces sous-secteurs sont concernés par un arrêté préfectoral DUP en date du 30 Juin 1987 et annexé au présent PLU

Ce secteur comprend un secteur **Nehi** signifiant le risque inondation.

- **le secteur Nn** où l'aménagement et l'extension des bâtiments existants sont admis sous certaines conditions.
- **Le secteur NLp**, correspondant au parc du Mollard en lien avec des activités de loisirs, sportives et culturelles ainsi que des activités de bureaux

Dans la zone naturelle, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue par délibération du Conseil Municipal du 12/07/11 et conformément au code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les constructions repérées au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Article N 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **Toutes constructions neuves dans le secteur Neh** à l'exception de celles énumérées à l'article 2
- b) Les constructions neuves à usage :
 - agricole,
 - de bureaux à l'exception du secteur NLP
 - d'entrepôt*,
 - d'habitation
 - artisanal,
 - industriel,
 - hôtelier,
 - de commerce,
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception du secteur NLP et à l'exception des installations strictement indispensables à la distribution d'eau potable dans le secteur Neh.
- d) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés.
- e) L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*
- f) Les installations classées* pour la protection de l'environnement.
- g) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,
 - les aires de stationnement* ouvertes au public, à l'exception du secteur NL.

Article N 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

Dans le secteur NLP

- a) Les constructions à usage de bureaux dans les limites d'emprise au sol fixées à l'article 9
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à usage de loisirs, sport et culture dans les limites d'emprise au sol fixées à l'article 9
- c) Les constructions à usage d'annexe* dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement

Dans le secteur Nn

- d) l'aménagement et l'extension* des constructions pour un usage d'habitation, sous réserve des conditions ci après :
- le clos et le couvert de la construction doivent être assurés à la date de la demande,
 - l'emprise au sol* de la construction doit être au moins égale à 50 m²
 - la surface de plancher * après travaux n'excédera pas 250 m²
- e) l'aménagement et l'extension* des constructions à usage d'activité économique, sous réserve des conditions ci après :
- le clos et le couvert de la construction doivent être assurés à la date de la demande,
 - l'emprise au sol* de la construction doit être au moins égale à 50 m²
 - l'extension de la construction est limitée à 100 m² de surface de plancher *
- f) les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
- g) Les constructions à usage d'annexe lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite de 40 m² et d'une annexe par tènement.

Dans les sous-secteurs Nehs1 et Nehs2

- h) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif indispensables à la distribution de l'eau potable.

Dans l'ensemble de la zone

- i) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.
- j) Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

Article N 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Accès* (cf, article 7 des dispositions générales pour les routes départementales)

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- **la topographie et morphologie des lieux** dans lesquels s'insère la construction,
- **la préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...),
- **le type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- **les possibilités d'entrée et de sortie** des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie* (cf, article 7 des dispositions générales pour les routes départementales

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Article N 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public, l'utilisation d'une source privée peut être autorisée dans le respect des règles mentionnées à l'article 8 (*Eau potable*) des Dispositions Générales.

Assainissement

Eaux usées

Dans les secteurs Neh et Nn :

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome **conforme à la réglementation en vigueur et réalisé dans les règles de l'art**. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude du schéma d'assainissement reportée dans l'annexe sanitaire.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- d) Les eaux usées traitées peuvent être rejetées au milieu hydraulique superficiel après autorisation du propriétaire du milieu récepteur, s'il est démontré par une étude particulière qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

Dans le secteur NLp :

- a) Le raccordement au réseau public est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Dans les sous-secteur Nehs1 et Nehs2 :

- a) Les rejets directs d'effluents traités dans le milieu hydraulique superficiel sont interdits. Ils doivent être évacués par des tranchées d'infiltration.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales doit être prévu et adapté au milieu récepteur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée de les traiter in situ, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe, et les rejets devront être limités (débit de 5l/s).

Article N 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article N 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

(cf, article 7 des dispositions générales pour les routes départementales)

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

2. Règles d'implantation

Les façades sur voie des constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

Article N 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle d'implantation

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, **doit être au moins égale à 5 m.**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* pourront s'implanter sur limite ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

Article N 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N 9

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 5% de la surface du tènement pour le secteur NL

Article N 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions **est fixée 9 m** ou à la hauteur de la construction existante dans le cas d'une extension.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- dans le cas d'une extension par addition contiguë sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 11

Aspect extérieur des constructions

Voir le titre VI du règlement commun aux zones A et N.

Article N 12

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Article N 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
- **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

Article N 14

Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Titre VI. Article 11 commun aux zones A et N

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. L'équilibre déblais/remblais est à rechercher. Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.

Les talus respecteront une pente de 3H/2V (3 horizontale pour 2 verticale) et la hauteur des murs de soutènement ne devra pas dépasser 1 m de haut. Si la différence de niveau à gérer est plus importante, leur hauteur sera fractionnée en talus et murets successifs. Le terrain régalié n'excédera pas 25%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes de garage.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

11-1 Bâtiments à usage d'habitation et d'activité économique (autre qu'agriculture)

Ils sont soumis aux mêmes règles de construction que dans la zone AU, article 11

11-2 Bâtiments liés aux exploitations agricoles

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés etc...

11-2-1 Toitures

Dans la zone A, la pente maximale des toitures est fixée à 45%.

11-2-2 Couverture

D'une manière générale, pour des pentes de toiture comprises entre 25% et 45%, les couvertures seront réalisées en tuiles rouge homogène ou tout autre matériau de même aspect et de même couleur.

Les autres types de toiture :

- pentes inférieures à 25%: elles pourront recevoir des couvertures différentes, à condition de ne présenter aucune qualité de brillance;

11-2-3 Façades

- l'aspect des matériaux utilisés (forme et texture) devra respecter le caractère du bâti environnant. Les bardages brillants et les couleurs vives sont interdits.

11-3 Règles spécifiques portant sur les bâtiments ayant valeur de patrimoine et protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme

Les travaux sur bâtiments anciens respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, dessin des menuiseries...

Les extensions, adjonctions devront recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux de même tonalité que le bâti existant et les constructions environnantes. Les teintes seront conformes au nuancier déposé en mairie.

Les jambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 mètre par rapport au faîtage du bâtiment existant .

Ouvertures

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur, sauf pour les ouvertures concernant un garage, une remise ou une cave.

Les ouvertures carrées sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.

11-4 Les Clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront le moins visibles possible et constituées par des haies vives, éventuellement accompagnées de grillages de couleur neutre comportant ou non un mur bahut. Ce dernier devra être d'une hauteur inférieure à 0.50 m. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Toutefois, des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité liées à l'activité autorisée dans la zone. Dans ce cas, une intégration de la clôture dans son environnement et en harmonie avec les clôtures existantes sera recherchée.

Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L123-1-5 7°, les clôtures pourront être constituées d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes sans excéder 2,00 mètres (hauteur calculée par rapport à la voie ou emprise publique le cas échéant).

Les portails doivent être simples, en adéquation avec les clôtures environnantes.

Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :

- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

Titre VII. Définitions

Accès

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Affouillements et exhaussements de sol

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, à moins qu'ils ne soient nécessaire à l'exécution d'un permis, les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m² (R.421-23 (f) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares (R.421-19(k) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur au moins égale à 2 mètres et d'une surface au moins égale à 100 m² sont soumis à permis d'aménager quel que soit leur importance (R 421-20 du code de l'urbanisme).

Aires de stationnement ouvertes au public

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 emplacements (R.421-23 (e) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements (R.421-19 (j) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R.421-20 du code de l'urbanisme).

Aires de jeux et de sports ouvertes au public

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares (R.421-19(h) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R.421-20 du code de l'urbanisme).

Alignement

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

Aménagement

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

Annexe

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

Association foncière urbaine (A.F.U.)

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

Caravane

Tout véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Carrière

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

Changement de destination

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

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

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

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

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

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

Constructions a usage d'activité économique

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Constructions a usage artisanal

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

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

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc.) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

Constructions a usage de stationnement

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de SHON, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

Dépôts de véhicules

Ce sont par exemple :

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

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

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

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les balcons en saillie et oriel dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions les clôtures les saillies traditionnels, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, les sous sols et les parties de la construction ayant une hauteur maximale de 0,60 m à compter du sol naturel.

Extension

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

Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

Habitation de type individuel

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

Habitation de type collectif

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

Habitations légères de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 111-32 du Code de l'Urbanisme.

Hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus

En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

Impasse

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

Installations classées (soumises à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées*, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

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

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

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

Parcs d'attractions

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises au permis d'aménager lorsque leur superficie dépasse les 2 hectares (art. R421-19).

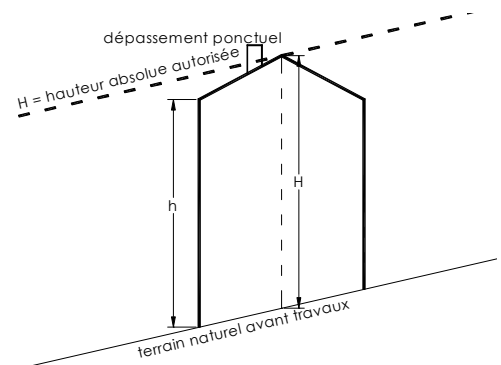
Stationnement de caravanes

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles R.111-37 et R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain*, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain* aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains* où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.



Surface de plancher

La surface de plancher s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

Terrain

Unité foncière d'un seul tenant, quel qu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.
Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé - (article R 443-7 du code de l'urbanisme).

Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.