

DEPARTEMENT DE LA LOIRE

COMMUNE D'ESTIVAREILLES

REÇU LE
22 JAN. 2007
SOUS-PRÉFECTURE DE MONTBRISON

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n° 4 : Règlement

Novembre 2006



agence urbanisme
3 rue pierre jules terry 85006 lyon
04 27 24 01 26 - t. 04 78 24 00 76
archiurba@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
<i>CHAPITRE 1 – Dispositions applicables à la zone UB</i>	<i>7</i>
<i>CHAPITRE 2 – Dispositions applicables à la zone UC avec les secteurs Uca et UCb</i>	<i>14</i>
<i>CHAPITRE 3 – Dispositions applicables à la zone UE</i>	<i>22</i>
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	30
<i>CHAPITRE 1 – Dispositions applicables à la zone AU</i>	<i>31</i>
<i>CHAPITRE 2 – Dispositions applicables à la zone AUa</i>	<i>36</i>
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	43
<i>CHAPITRE 1 – Dispositions applicables à la zone A</i>	<i>44</i>
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	50
<i>CHAPITRE 1 – Dispositions applicables à la zone N et aux secteurs Nh et NI</i>	<i>51</i>
ANNEXE 1	57

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s’applique à la commune d’ESTIVAREILLES (Loire).

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L’EGARD D’AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DES SOLS

- 1) Les articles d’ordre public du règlement national d’urbanisme énumérés à l’article R 111.1 du Code de l’Urbanisme demeurent applicables, à savoir :
 - Article R 111.2 concernant la sécurité et la salubrité publiques.
 - Article R 111.3.2 concernant le patrimoine archéologique.
 - Article R 111.4 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement.
 - Article R 111.14.2 concernant le respect de l’environnement.
 - Article R 111.15 relatif aux directives d’aménagement nationales
 - Article R 111.21 concernant la qualité architecturale et l’aspect extérieur.
- 2) Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d’utilité publique annexées au Plan Local d’Urbanisme.
- 3) Demeurent applicables les articles du Code de l’Urbanisme et autres législations, concernant notamment :
 - . le sursis à statuer
 - . le droit de préemption urbain
 - . les vestiges archéologiques découverts fortuitement

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- . UB
- . UC avec les secteurs Uca (secteur touristique) et UCb (assainissement individuel)
- . UE

- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- . AU
- . AUa
- . A
- . N avec les secteurs Nh (hameaux) et NL (loisirs La Chaux)

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

Le Plan Local d'Urbanisme définit également :

- . les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.
- . l'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- . les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article R 123-18-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 – RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par l'article L 430-1, a), b), c), d), e), f) et g) du Code de l'Urbanisme.
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.
- Les constructions édifiées le long des voies classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies.
- Les reconstructions en cas de sinistre : des prescriptions concernant notamment l'implantation, la hauteur, l'aspect pourront être imposées afin d'améliorer la conformité au présent Plan Local d'Urbanisme des bâtiments à reconstruire.
- Les prescriptions et informations concernant la voirie départementale (accès, recul, sécurité routière, écoulement des eaux pluviales) seront prises en compte dans le cadre de l'autorisation de voirie délivrée par le département de la Loire.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB recouvre la partie urbaine (centrale) dense, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle les constructions sont édifiées à l'alignement des voies et en ordre continu.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

ARTICLE UB.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules et les décharges.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées.
- Les constructions agricoles nouvelles.

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

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

ARTICLE UB.3 – ACCES ET VOIRIE

1 – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 – DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent. - l'approche des véhicules de secours, le passage des engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères - et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UB.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

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

2.) Assainissement des eaux usées :

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

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement selon la réglementation en vigueur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4.) Electricité, téléphone, câble :

- Les nouveaux réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage doivent être établis en souterrain, ou en attelage en façade.

5.) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte privées doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UB.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.

ARTICLE UB.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- Toutefois, des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . les extensions de bâtiments existants.
 - . pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
 - . quand l'implantation des constructions existantes sur le terrain et sur les propriétés voisines le justifient pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
 - . pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
 - . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics autorisés.
 - . les annexes en fond des parcelles – les extensions
- En fond de parcelle, les constructions sont possibles.
- Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir un pan coupé de 3 mètres minimum à l'angle de deux alignements.

ARTICLE UB.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A partir de l'alignement des voies et sur une profondeur correspondant au bâti existant en bordure de ces voies :
 - . Les constructions doivent être s'implanter au moins sur l'une des limites latérales de la parcelle, de préférence en s'accolant au bâti existant, la distance aux autres limites étant égale à la 1/2 hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres.
- Au-delà de la profondeur correspondant au bâti existant en bordure des voies, les constructions peuvent s'implanter :
 - . Soit en limite séparative s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.
 - . Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égales à la 1/2 hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres :

* lorsque le projet de construction intéresse un terrain présentant sur la voie un front d'au moins 25 mètres. Dans ce cas, la conception des façades doit permettre l'extension éventuelle du bâtiment.

- Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non règlementée.

ARTICLE UB.9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

ARTICLE UB.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres mesurés à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

ARTICLE UB.11 – ASPECT EXTERIEUR

Tenue de 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 trouvent pas altérés.

Constructions

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

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

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Toitures

- Les toitures doivent avoir plusieurs pans, leur pente comprise entre 35 et 50 % sauf pour les piscines et les vérandas
- Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont adossés à une construction de taille importante ou à un mur, et pour les abris de jardin de petite dimension.
- Les couvertures seront exécutées :
 - * soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge dites « romanes ».
 - * soit en tuiles creuses rouges en terre cuite, neuves ou de réemploi, posées sur des plaques en fibro ciment spécial. Dans ce cas la sous face du forgeret sera voligée.
 - * soit en tuiles creuses rouges en terre cuite, neuves ou de réemploi.

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour les piscines, les vérandas, la réfection des toitures existantes, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas l'emploi de la tuile « canal » ou similaire.

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit (chien assis, jacobines, etc) sont interdites. Les capteurs solaires pour la production d'eau chaude sanitaire en toiture seront permis s'ils sont intégrés à la toiture.

Façades

- Le ton blanc, le ciment gris et les enduits du type tyrolienne sont interdits. Les enduits et le rejointement seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sables de carrière coloré de provenance locale – (ghore) non tamisé, brossé ou sablé pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.
- Le rejointement sera exécuté au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière coloré, de provenance locale (ghore), brossé pour faire apparaître les grains de sable qui donnent la coloration au mortier et retirer les bavures sur la pierre. Les joints seront beurrés et non traités en creux.
- Les menuiseries extérieures (croisées , portes , portails de garage , volets et persiennes seront traités en bois apparent foncé ou peint, les tons vifs étant exclus. Les menuiseries métalliques et les ouvrages en serrurerie seront en métal apparent ou peint.
- Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, etc. Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps seront proscrits.
- Les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères doivent avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical. Les petites baies carrées sont admises en attique (étage bas sous combles).
- Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère archéologique et ayant valeur du patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion des travaux de restauration.

Architecture contemporaine

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèce par les instances responsables.

Clôtures

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades non disposés en applique ou isolement.

Les clôtures seront réalisées par un mur bahut de 1 mètre maximum, surmonté d'une grille ou grillage, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres.

ARTICLE UB.12 – STATIONNEMENT

- Non réglementé.

ARTICLE UB. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Non réglementés.

ARTICLE UB. 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC concerne des secteurs périphériques équipés.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

- Un secteur UCa concerne le site touristique de la Gare.
- Un secteur UCb concerne les sites relevant de l'assainissement individuel en phase intermédiaire.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées.
- Les constructions agricoles lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation.
- Les éoliennes

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

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés dans la mesure où par leur nature, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- L'aménagement de camping à condition que ce soit l'extension de camping existant.
- **Dans le secteur Uca** : Les aménagements liés au tourisme (exploitation du train touristique).
- **Dans le secteur UCb** : les mêmes occupations et utilisations qu'en zone UC sachant qu'il y aura recours à l'assainissement individuel en phase intermédiaire.

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 – DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent - l'approche des véhicules de secours, le passage des engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères - et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

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

2.) Assainissement des eaux usées :

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

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- **Dans le secteur UCb** : En phase intermédiaire, en attente de l'arrivée de l'assainissement collectif, un système d'assainissement individuel conforme aux dispositions du zonage d'assainissement est admis sachant que l'installation sera conçue pour être ensuite facilement raccordée sur le futur réseau collectif d'assainissement.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4.) Electricité, téléphone, câble :

- Les nouveaux réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage doivent être établis en souterrain.

5.) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte privées doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement qui figurent au document graphique
- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<i>Nature et désignation des voies</i>	<i>Recul minimum</i>
Voies publiques	5 mètres par rapport à l'alignement de la voie
Voies privées	3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique

- Toutefois, des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour l'extension des bâtiments existants
- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
- quand l'implantation des constructions existantes sur le terrain des propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics autorisés.
- pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en limite séparative :
 - * s'il s'agit d'une construction annexe dont la hauteur est inférieure à 3,50 m sur limite
 - * s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demie hauteur des bâtiments et jamais inférieure à 3 mètres. ($L = \frac{H}{2}$ avec $L > 3$ mètres).

2

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

- Les bâtiments doivent être implantés de manière à ne pas cacher du soleil les baies existantes des pièces principales des logements sur une même propriété.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 9 mètres mesurés à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les autres constructions : 12 mètres au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur, ainsi que les pylônes, silos, antennes ...

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Tenue de 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 trouvent pas altérés.

Constructions

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

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

Toitures

- Les toitures doivent avoir plusieurs pans, leur pente comprise entre 35 et 50 % sauf pour les piscines et les vérandas
- Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux ci sont adossés à une construction de taille importante ou à un mur, et pour les abris de jardin de petite dimension.

Les couvertures seront exécutées :

- * soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge dites « romanes ».
- * soit en tuiles creuses rouges en terre cuite, neuves ou de réemploi, posées sur des plaques en fibro ciment spécial. Dans ce cas la sous face du forger sera voligée.
- * soit en tuiles creuses rouges en terre cuite, neuves ou de réemploi.

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour les piscines, les vérandas, la réfection des toitures existantes, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas l'emploi de la tuile « canal » ou similaire.

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit (chien assis, jacobines, etc) sont interdites. Les capteurs solaires pour la production d'eau chaude sanitaire en toiture seront permis s'ils sont intégrés à la toiture.
- Les débords de toiture en pignon seront limités à 0,20 m.

Façades

- Le ton blanc, le ciment gris et les enduits du type tyrolienne sont interdits. Les enduits et le rejointement seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sables de carrière coloré de provenance locale – (ghore) non tamisé, brossé ou sablé pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.

- Le rejointement sera exécuté au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière coloré, de provenance locale (ghore), brossé pour faire apparaître les grains de sable qui donnent la coloration au mortier et retirer les bavures sur la pierre. Les joints seront beurrés et non traités en creux.

- Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes seront traités en bois apparent foncé ou peint, les tons vifs étant exclus. Les menuiseries métalliques et les ouvrages en serrurerie seront en métal apparent ou peint.

- Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, etc. Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps seront proscrits.

- Les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères doivent avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical .Les petites baies carrées sont admises en attique (étage bas sous combles).
- Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère archéologique et ayant valeur du patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion des travaux de restauration.

Architecture contemporaine

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèce par les instances responsables.

Clôtures

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades non disposés en applique ou isolement.

Les clôtures seront réalisées :

- *Soit par un mur bahut de 1,0 maximum, surmonté d'une grille
 - *Soit par un grillage,
- Dans les deux cas la hauteur n'excédera pas 2 mètres.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement, par logement pour les logements collectifs et deux places par logement individuel.
- Pour les opérations de lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements.
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureaux d'activités artisanales : adaptation aux besoins

Pour les équipements accueillant du public : adaptation aux besoins et utilisation possible des parkings public.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

1) Espaces boisés classés :

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

2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- Des écrans de verdure, constitués de végétaux à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- Les opérations de constructions de plus de 4 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface du tènement.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé en zone UC et dans les secteurs UCa et UCb.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est destinée principalement à des activités :

- artisanales
- artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent
- industrielles
- commerciales
- de service

ARTICLE U.E.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage :
 - . d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UE2
- Les constructions à usage agricole
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les installations et travaux divers
 - . les parcs d'attraction
 - . les aires de jeux et de sports

ARTICLE U.E.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les habitations destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants autorisés dans la zone ne sont autorisées qu'à la condition d'être obligatoirement intégrés aux établissements d'activité auxquels ils sont liés et ne pourront être vendus séparément du local d'activité.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les établissements pédagogiques ou de formation professionnelle, ainsi que l'hébergement nécessaire et les bâtiments annexes à condition qu'ils soient liés à l'activité de l'entreprise.

ARTICLE U.E.3 – ACCES ET VOIRIE

1. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Les accès directs sur la RD 498 sont rigoureusement interdits, en dehors de l'accès spécial de la ZAC.
- Les accès individuels existants avant la création de la ZAC seront conservés et devront être améliorés si l'activité en place est appelée à évoluer.
Les accès individuels des constructions réalisées dans le cadre de la ZAC devront être adaptés à chaque opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique sur la voie de desserte interne de la ZAC.

- Les portails seront placés en recul de 5m de l'alignement de la voie interne de la ZAC dans une échancrure dont les côtés constitueront un pan coupé de 5 mètres minimum entre l'alignement de la voie et les piles du portail.

2. DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme adaptée aux besoins
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE U.E.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

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

2.) Assainissement des eaux usées :

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

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Au Sud de la RD 498 toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales créé spécialement pour la ZAC du Generret.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (création de bassins d'orage si nécessaire ...).
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- Dans le cas particulier d'établissements générateurs de risques accidentels de déversement d'huiles ou hydrocarbures sur les sols, l'installation d'un débourbeur et d'un séparateur à hydrocarbures sera obligatoire, avant le raccordement au réseau public d'eaux pluviales.

4.) Electricité, téléphone, câble :

- Les nouveaux réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage doivent être établis en souterrain.

5.) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte privées doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE U.E.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées

ARTICLE U.E.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions en frange de la RD 498 doivent être implantées en tenant compte des marges de recul suivantes : 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions (industrielles, artisanales, bureaux ...).
- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . quand l'implantation des constructions existantes sur la propriété et sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes
 - . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

- . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion
- . pour l'extension des bâtiments existants

ARTICLE U.E.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres..

- Les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

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

ARTICLE U.E.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE U.E.9 – EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

ARTICLE U.E.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres mesurés à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur, ainsi que les silos, antennes, pylônes ...

ARTICLE U.E.11 – ASPECT EXTERIEUR

1) Tenue des parcelles

- Les constructions quelle que soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériaux, matériels ou véhicules, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la ZAC ne s'en trouve pas altérés.

2) Terrassements – Plates-formes

- Les terrassements pour la constitution des plates-formes d'implantation des bâtiments ne seront effectués que lors de la construction desdits bâtiments, afin de limiter le risque d'érosion des sols et d'impact sur le paysage.

- Les plates-formes d'implantation des bâtiments prendront comme niveau de référence l'altitude moyenne des niveaux relevés aux quatre coins du terrain, pour une meilleure insertion dans le relief naturel.

- Dans les cas de déblai-remblai supérieurs à 2 mètres de hauteur, le côté le plus déblayé ou le plus remblayé sera inaccessible et les talus seront obligatoirement plantés. Les bâtiments s'encasteront dans le terrain déblayé.

3) Constructions

- Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants et les reconstructions en cas de sinistre devront présenter une simplicité des volumes, un aspect architectural et des implantations s'intégrant dans l'environnement général sans obstruer le paysage.

- Les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à être enduits recevront obligatoirement un enduit adapté (béton grossier, parpaings agglomérés, etc...). Les imitations peintes de matériaux sont interdites, notamment les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres.

- En cas d'emploi de bardages métalliques verticaux, les couleurs seront obligatoirement mates.

- Les façades en bordure de la RD 498 feront l'objet d'un traitement particulièrement noble, vu l'impact de la ZAC à cet endroit (porte d'entrée du village).

- Les couleurs des revêtements de façade seront choisies dans le nuancier déposé en mairie et devront s'harmoniser avec les tons des bâtiments du secteur. Les couleurs des huisseries sont libres, sous réserve d'une harmonie générale des bâtiments.

- Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 15 % et 40 % ; les faîtages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments et de préférence parallèlement à la RD 498 ou à la voie de desserte interne.

- Toutefois, les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les volumes annexes, lorsqu'ils sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions de petite dimension.

- Les couvertures seront obligatoirement de couleur rouge brique mate, quel que soit le matériau employé, sauf pour les vérandas.

4) Enseignes – Signalétique

- Les enseignes devront être intégrées aux façades des bâtiments, et en aucun cas en surélévation sur les toitures. Les enseignes lumineuses clignotantes sont interdites.
- La valorisation des bâtiments sera, le cas échéant, effectuée par un éclairage indirect qui ne devra causer aucune gêne pour la circulation routière sur la RD 498.
- L'installation de tout panneau publicitaire, enseignes et pré-enseignes le long de la RD 498 au droit du périmètre de la ZAC est rigoureusement interdite.
- La signalétique de la ZAC et des activités installées sera assurée par un panneau global implanté à l'entrée de la ZAC. Ce panneau sera utilement intégré à un équipement public du type abri-bus.

5) Stockages

- Les aires de stockage seront de préférence en sol stabilisé ou engazonnées, afin de limiter l'imperméabilisation des terrains.
- L'accès livraison des bâtiments sera obligatoirement du côté de la voie de desserte interne de la ZAC.
- Pour une parfaite intégration de la ZAC dans le site, les aires de stockage en première vision à partir de la RD 498 sont interdites, sauf si elles sont habilement cachées par la zone paysagère créée en bordure de cette voie classée à grande circulation.

6) Clôtures

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.
- Leur hauteur maximale est limitée à 2 mètres.
- Elles seront essentiellement végétales, éventuellement doublées de grillage à l'intérieur, notamment en bordure de la RD 498 et en limite Est de la ZAC.
- Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et incrustés dans un ouvrage maçonné.

ARTICLE U.E.12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Les aires de stationnement seront de préférence en sol stabilisé ou engazonnées afin de limiter l'imperméabilisation des terrains.
- Il sera planté un arbre haute-tige pour 4 places de stationnement et il y aura au maximum 12 places de stationnement d'un seul tenant.

ARTICLE U.E.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés :

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

2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Les surfaces libres de toute construction, autres que les bandes de roulement, les aires de stationnement et de stockage, seront obligatoirement engazonnées et entretenues.
- Les plantations seront faites avec des essences adaptées aux sols du site et existant déjà, à savoir notamment : frêne élevé, sorbier blanc, bouleau verruqueux, pin sylvestre, épicéa, alisier blanc ; les massifs de genêts seront conservés en bordure de la RD 498.
- La Communauté de Communes du Pays de Saint Bonnet le Château s'occupe du préverdissement de la ZAC en bordure de la RD 498 et les plantations arbustives et arborescentes le long de la voie de desserte interne de la ZAC.

ARTICLE U.E.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU. est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article AU2.

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

- Les équipements d'infrastructures, les constructions et ouvrages à condition qu'ils soient liés à ces équipements.
- Les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellements.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elles ne dépassent pas au total 250 m² de surface hors œuvre nette (SHON), existant et extension compris, et sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Les annexes fonctionnelles à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes.

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic.

2 – DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

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

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- **A défaut de réseau public**, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé..

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau collectif d'eaux usées.

4.) Electricité, téléphone, câble :

- Les nouveaux réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage doivent être établis en souterrain.

5.) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte privées doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions doivent s'implanter selon les indications du document graphique ou avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les aménagements des bâtiments existants situés en bordure des voies publiques ne sont pas concernés par cette disposition.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en limite séparative :
 - * s'il s'agit d'une construction annexe d'une hauteur inférieure à 3,50 m
 - * s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi hauteur des bâtiments et jamais inférieure à 3 mètres ($L = H/2$ avec $L > 3$ m)

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

- Non réglementée.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres mesurés à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

« Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

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

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et en particulier la ligne principale de faîtage doit être parallèle à la pente du terrain.

2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

3) Les clôtures :

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

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

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

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

- Non réglementés.

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

La zone AUa actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de l'agglomération.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

ARTICLE AUa 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article AUa2.

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

1) Sont notamment admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- Toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines, notamment :
 - . l'habitation,
 - . les commerces, bureaux, services,
 - . les annexes fonctionnelles des constructions autorisées,
 - . l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation.

2) Conditions

- A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après :
- La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération respectant les orientations d'aménagement compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.
- Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini, ci-dessous :
 - . l'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions,
 - . les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des quartiers environnants.

ARTICLE AUa 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces

accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 – DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent. - l'approche des véhicules de secours, le passage des engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères - et aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE AUa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

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

2.) Assainissement des eaux usées :

- Eaux usées : toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- Eaux pluviales :

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640-641 du Code Civil).

ARTICLE AUa 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.

ARTICLE AUa 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement qui figurent au document graphique

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

<i>Nature et désignation des voies</i>	<i>Recul minimum</i>
Voies publiques	5 mètres par rapport à l'alignement de la voie
Voies privées	3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour la réfection et l'extension des bâtiments existants
- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure
- quand l'implantation des constructions existantes sur le terrain des propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes
- pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics autorisés
- pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion

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

- Les constructions peuvent s'implanter :

* Soit sur limites séparatives :

- . s'il s'agit d'une construction annexe d'une hauteur inférieure à 3,50 m.
- . s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur.

* Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demie hauteur des bâtiments et jamais inférieure à 3 mètres. $L = \frac{H}{2}$ avec $L > 3$ mètres.

2

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

- Non réglementée.

ARTICLE AUa 9 – EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

ARTICLE AUa 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres super structures exclus.
- La hauteur maximum des constructions, depuis les niveaux du terrain naturel, est fixée à 9 mètres.

ARTICLE AUa 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions d'ordre général :

- Tenue des parcelles : les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de l'environnement ne s'en trouvent pas altérés.
- Constructions : l'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions, dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

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

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti naturel. La pente des talus qui devront être plantés n'excédera pas 15 %.

Toitures

- Les toitures doivent avoir plusieurs pans, leur pente comprise entre 35 et 50 % sauf pour les piscines et vérandas
- Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont adossés à une construction de taille importante ou à un mur, et pour les abris de jardin de petite dimension

- Les couvertures seront exécutées :

- * Soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge dites « romanes ».
- * Soit en tuiles creuses rouges en terre cuite, neuves ou de réemploi, posées sur des plaques en fibro ciment spécial. Dans ce cas, la sous face du forget sera voligée.
- * Soit en tuiles creuses rouges en terre cuite, neuves ou de réemploi.

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour les piscines, les vérandas, la réfection des toitures existantes, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas l'emploi de la tuile « canal » ou similaire.

* Les ouvertures non intégrées à la pente du toit (chien assis, jacobines, etc) sont interdites. Les capteurs solaires pour la production d'eau chaude sanitaire en toiture seront permis s'ils sont intégrés à la toiture.

Façades

- Le ton blanc, le ciment gris et les enduits du type tyrolienne sont interdits. Les enduits et le rejointement seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sables de carrière coloré de provenance locale – (ghore) non tamisé, brossé ou sablé pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.

- Le rejointement sera exécuté au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière coloré, de provenance locale (ghore), brossé pour faire apparaître les grains de sable qui donnent la coloration au mortier et retirer les bavures sur la pierre. Les joints seront beurrés et non traités en creux. Le ciment est exclu.

- Les menuiseries extérieures (croisées , portes , portails de garage , volets et persiennes seront traités en bois apparent foncé ou peint, les tons vifs étant exclus. Les menuiseries métalliques et les ouvrages en serrurerie seront en métal apparent ou peint.

- Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, etc. Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps seront proscrits.

- Les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères doivent avoir la proportion d'un rectangle dont le plus côté sera vertical. Les petites baies carrées sont admises en attique (étage bas sous combles).

- Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère archéologique et ayant valeur du patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion des travaux de restauration.

Architecture contemporaine

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèce par les instances responsables.

Clôtures

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades non disposés en applique ou isolement.

Les clôtures seront réalisées :

- Soit par un grillage (doublé ou non d'une haie) d'une hauteur maximale de 1,60 mètre,
- Soit par un mur bahut de 1 mètre maximum surmonté d'une grille ou grillage, la hauteur totale n'excédant pas 1 mètre.

ARTICLE AUa 12 – STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être prévues en-dehors des voies publiques : 2 places par logement et des places pour les visiteurs : 2 places par tranche de 4 logements.

ARTICLE AUa 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Un espace collectif de 10 % de la superficie de l'opération sera aménagé (facilement accessible et d'un seul tenant).

ARTICLE AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel.

L'agriculture y est l'activité dominante avec l'exploitation forestière en complément.

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1.) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

- **Les constructions à usage agricole ou forestier à usage d'habitation** et leurs annexes sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation existante et situées à proximité.
- Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone : activités agricoles.
- Les installations et travaux divers compatibles avec la vocation de la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, des services publics et des aménagements hydrauliques (fossés, retenues collinaires...)
- Le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité touristique complémentaires à une exploitation agricole : chambres d'hôtes, fermes-auberges, gîtes ruraux dans le cadre de la restauration de bâtiments existants.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2.) Conditions

- Tout bâtiment à usage agricole, lié à l'élevage, doit être éloigné de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.
- Les impacts sur l'environnement et les paysages des serres et tunnels doivent être réduits au minimum et demeure compatible avec le maintien de la qualité du site.

ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

1 – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf pour les abris d'animaux, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.

- L'accès carrossable de toute construction sur une voie ouverte à la circulation publique doit être aménagé conformément à la législation en vigueur de manière à assurer la sécurité des personnes et des biens.

2 – DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

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

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

- La mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel est admis uniquement pour les eaux usées domestiques et effluents assimilables conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement.

- Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités autorisées est soumis à autorisation préalable ; cette autorisation fixe suivant la nature du réseau les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus conformément à l'article L.35.8 du Code de la Santé Publique.

- L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés ou cours d'eau est interdite.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :

- . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
- . soit être absorbées en totalité sur le terrain, elles ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées, tout en permettant l'installation d'un assainissement individuel, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement qui figurent aux documents graphiques pour les routes départementales.

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

Nature et désignation des voies	Recul minimum
Voies publiques	- 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie
Voies privées	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
 - . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - . pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur les propriétés contiguës (harmonie d'ensemble).
 - . pour les extensions des constructions existantes.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter :
 - Soit en limite séparative à condition de ne pas dépasser 3,5 mètres de haut sur limite
 - Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demie hauteur des bâtiments et jamais inférieure à 3 mètres ($L = H/2$ avec $L > 3 \text{ m}$)

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementée.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :

Nature et désignation des voies	Hauteur maximale
Habitations	9 mètres
Bâtiments agricoles	12 mètres
Autres constructions	12 mètres

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR

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

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

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

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et en particulier la ligne principale de faitage doit être parallèle à la pente du terrain.

2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

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

- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

- Les panneaux solaires, vérandas et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués (béton, bois) sont interdites.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés :

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

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N recouvre les espaces à protéger pour :

- sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.
- Prendre en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales.

Elle comprend les secteurs spécifiques :

- Nh : hameaux existants
- NL : aire de loisirs de La Chaux

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Sont admis, sous réserve des conditions suivantes :

Zone N et secteur Nh

- L'aménagement et le changement de destination dans le volume existant des constructions (exemple : habitation, dépendances, annexes...)
- L'extension des constructions d'habitations existantes dans la limite maximale de 200 m² de SHON après travaux, dans l'aspect architectural initial et à condition d'avoir un minimum de 50m² de SHON avant travaux.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure.
- Les constructions et équipements liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel (retenue collinaire, ouvrages hydrauliques pour les eaux de ruissellement...).

Dans le secteur Nh

- Est en outre autorisée dans le secteur Nh l'édification d'un logement avec annexes à condition que ce soit dans des tènements libres entre deux propriétés déjà bâties. Cette disposition ne s'applique pas en limite de zone non bâtie (côté zone agricole ou naturelle).

Dans le secteur NL

- Les aménagements liés aux loisirs et constructions à condition de ne pas dépasser 200 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et d'être soigneusement intégrés au site.

2) Conditions

- L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au maximum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf pour les abris d'animaux, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.

- Le nombre d'accès sur les voies publiques, routes départementales et voies communales, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau :

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

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - . soit être absorbés en totalité sur le terrain, elles ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, ni nécessaire être assortie d'un pré traitement.

ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Pour les nouveaux logements autorisés, la superficie de terrain devra permettre l'aménagement d'un assainissement individuel selon la réglementation en vigueur et les dispositions du zonage d'assainissement.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement qui figurent aux documents graphiques pour les routes départementales.
- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
Voies publiques	10 mètres par rapport à l'alignement de la voie
Voies privées	5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privé ouvertes à la circulation publique

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
 - . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et infrastructures autorisées.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter :

- * Soit en limite séparative
 - . s'il s'agit d'une construction annexe d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres.
 - . s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur.
- * Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demie hauteur des bâtiments et jamais inférieure à 3 mètres ($L = H/2$ avec $L > 3$ m).

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 4 mètres.
- Les bâtiments à usage de dépendances ne sont pas concernés par cette disposition.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions autorisées en zone N et secteur Nh est de 9 mètres au faîtage.
- **Dans le secteur NL**, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 7 mètres au faîtage.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR

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

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

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

1) Implantation et volume :

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

3) Les clôtures :

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

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

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

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ANNEXE n° 1

Informations concernant les définitions de l'exploitation agricole et du lien avec l'exploitation agricole.

Exploitation agricole :

L'exploitation doit être d'une superficie égale ou supérieure à la moitié de la surface minimum d'installation définie par arrêté ministériel pour le département.

Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de trois ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire de la « Dotation Jeune Agriculteur ».

Critère permettant d'apprécier le lien entre la construction d'habitation et l'activité agricole.

Lien avec l'exploitation agricole :

Les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité du siège d'exploitation. Le nombre de logements (actuels ou projetés) devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole.

Définition de l'exploitant agricole :

L'exploitant doit mettre en valeur une exploitation agricole telle qu'elle est définie ci-dessus. Il doit en outre bénéficier des prestations de l'assurance maladie des exploitants agricole (AMEXA). Si le constructeur ne bénéficie pas des prestations de l'AMEXA, et qu'il exerce une activité autre qu'agricole (cas de la double activité), il doit déjà utiliser des bâtiments agricoles à proximité du logement prévu, et doit avoir mis en valeur pendant une durée minimale de trois ans une exploitation agricole telle qu'elle est définie au paragraphe précédent.