

DEPARTEMENT DE LA LOIRE COMMUNE DE JONZIEUX

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n° 3 : Règlement

Janvier 2006



agence hubert thiebaut
13 rue pierre vives fernv 69006 lyon
04 78 24 01 26 - f. 04 78 24 09 72
archi@hubert-thiebaut.fr

S O M M A I R E

PAGE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

5

- CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone UB
- CHAPITRE 2 - Dispositions applicables à la zone UC
avec les secteurs UCa et UCs
- CHAPITRE 3 - Dispositions applicables à la zone UE

6
15

25

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

32

- CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone AU
- CHAPITRE 2 - Dispositions applicables à la zone AUa
- CHAPITRE 3 - Dispositions applicables à la zone AUe

33
41
50

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

58

- CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone A

59

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

66

- CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone N
avec les secteurs Nh et N « pastillage »

67

Annexe

72

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de JONZIEUX (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
 - . les règles d'urbanisme des lotissements maintenus (article L 315.2.1)

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 (assainissement individuel) et UCs (sports - loisirs)
 - . UE (activités)
- Les réserves pour l'urbanisation future auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- . AU
- . AUa
- . AUe

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

- . A (agricole)
- . N (naturel) avec les secteurs Nh (hameaux) et N « pastillage » (constructions isolées)

Ces différentes zones ou secteurs sont délimitées sur le plan et repérées 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 la zone centrale UB seulement.
- 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.
- La reconstruction après 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.
- A l'intérieur des zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, les autorisations d'occupation du sol sont délivrées en application des circulaires des 24 janvier 1994 (J.O. du 10 avril 1994) et 24 avril 1996 (J.O. du 14 juillet 1996), répondant aux objectifs suivants :
 - Interdire les implantations dans les zones les plus dangereuses
 - Préserver les capacités d'écoulement et l'expansion des crues
 - Sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages ».

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, en règle générale, 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.
- L'autorisation peut être refusée 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 formées et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supporteront - 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 de service 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
- . 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 implantées 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 réglementée.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 13 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

1 – RESTAURATION, EXTENSIONS, SURELEVATIONS, MODIFICATIONS

- a) **Modifications portant sur des bâtiments (anciens ou récents) d'architecture conforme à celle définie au paragraphes : constructions neuves**
- Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture traditionnelle.
 - Les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de prolonger les éléments ou le volume général du bâti existant.
 - Les détails architecturaux en superstructure toiture ou façade (cheminées, balcons, escaliers, etc. ...) devront procéder d'une technique et présenter un aspect en harmonie avec la technologie du bâti existant.
 - Les ouvrages en pierre devront, autant que possible, conserver leurs aspects initiaux.
 - Pour les immeubles anciens de construction saine, il est recommandé de ravalier les façades, de faire ressortir l'appareillage originel, d'utiliser les matériaux d'origine dans leur nature et dans leur mise en œuvre, de garder aux ouvertures des proportions identiques et aux menuiseries le même dessin. Les extensions, adjonctions pourront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui d'un mortier de chaux gratté ou brossé.
 - Les percements d'ouvertures feront l'objet de soins tout particuliers. Ils ne pourront pas être un facteur de déséquilibre dans l'harmonie générale des façades. Les fenêtres seront plus hautes que larges pour des dimensions supérieurs à 0,80 m. Pour les dimensions inférieures à 0,80 m les dimensions de ces ouvertures seront différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auquel elles appartiennent : plus l'étage sera élevé, plus les dimensions seront réduites. Les petites baies carrées sont admises.
 - Les jambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés. Le pétitionnaire devra joindre à la demande de permis de construire un descriptif très détaillé présentant de façon claire le traitement de ces ouvertures. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de mettre en valeur le bâtiment.
 - Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.
 - Les toitures des bâtiments existants, si elles doivent être refaites, ou les toitures des bâtiments annexes à réaliser, devront obligatoirement être recouvertes de tuiles de couleur rouge, posées sur linteaux voliges et autres procédés traditionnels ou sur plaque industrialisée prévue à cet effet. L'inclinaison des différents pans de toiture sera homogène sur l'ensemble du bâti.

b) Modifications portant sur des bâtiments autres que ceux définis au paragraphe a)

- L'aménagement de bâtiment (pour restauration, extension ou surélévation) devra comprendre l'harmonisation de la globalité de la construction au caractère du secteur, notamment par le choix des enduits et des couvertures, et par une disposition et des proportions cohérentes des ouvertures à créer.

2 – CONSTRUCTIONS NEUVES

a) Prescriptions générales

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits.
- 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 parpaings agglomérés, etc. ...
- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.
- La hauteur du déblai ou du remblai ne doit pas excéder 1 m, mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale, par rapport au terrain naturel sauf contraintes topographiques.
- Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.
- Les gardes corps doivent être le plus simple possible et s'inscrire sous un seul plan.
- Les portes, portes-fenêtres et fenêtres seront couvertes de préférence d'un linteau droit en ce qui concerne les pièces d'habitation.
- Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.
- Les imitations peintes de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, etc. ...

b) Les toitures

- Les toitures doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe.
- Les toits à 3 ou 4 pans sont autorisés sous réserve que la hauteur à l'égout de toiture de tout point d'un volume du bâtiment, mesurée à partir du sol fini, soit au moins égale au 2/3 de la plus grande dimension de ce volume, mesurée horizontalement.
- 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.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique. Leur pente doit être comprise entre 25 % et 45 % sauf pour les couvertures de piscines pour lesquelles il n'y a aucune règle spécifique.

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

c) Couverture

Les couvertures seront exécutées :

- soit avec des tuiles de couleur naturelle rouge,
- soit en tuiles rouge neuves ou de réemploi, posées ou non sur des plaques en fibrociment spéciales de la même couleur que la tuile.

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas l'emploi de la tuile.

- La couverture des piscines : aucune règle spécifique.

d) Façades

- Les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière. Les enduits seront mis en œuvre à la taloche puis grattés ou brossés (nuancier déposé en Mairie).
- Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre (nuancier déposé en Mairie).
- Le permis de construire ou la déclaration de travaux devra faire mention du choix de couleurs. Cette disposition s'applique également aux revêtements en bois lorsqu'ils sont autorisés.
- Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes) seront traitées en bois apparent ou peint ou en PVC, les tons vifs étant exclus.
- Les menuiseries métalliques et les ouvrages en serrurerie seront en métal peint dans les couleurs autorisées pour le bois.
- 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).

e) Constructions d'expression contemporaine

Tout usage de matériaux modernes (bois, matériaux composites, matériaux verriers, aluminium, etc.) pourra être autorisé sous réserve que les volumes ainsi construits respectent toutes les règles définies ci-dessus concernant les toitures et les couvertures.

f) Bâtiments d'activités

- Selon leur taille, les bâtiments d'activités devront respecter les articles régissant soit les bâtiments à usage d'habitation, si leur superficie est inférieure à 170 m², soit les bâtiments à usage d'activités au-dessus de 170 m², définis dans la zone UE.

- Tout dépôt à ciel ouvert et tout bâtiment couvert non clos à usage de dépôts, visibles du domaine public, sont interdits.

g) Autres constructions

- Tous les stockages de gaz devront être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur.
- Les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant sur lequel elles sont implantées, notamment par le respect des pentes de toiture et des proportions du bâtiment principal.

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 trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone d'habitation, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

ARTICLE UB.12 – STATIONNEMENT

- De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation et utilisation des sols avec un minimum de une place par logement.

**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 quartiers limitrophes équipés et les hameaux 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 pas rapport aux voies et en ordre discontinu.

Cette zone comprend deux secteurs spécifiques :

- . UCa (constructions possibles avec assainissement individuel)
- . UCs (sports, loisirs, tourisme)

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.

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 fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Dans le secteur UCs : les constructions et aménagements à condition qu'ils concernent les activités sportives, de loisirs et touristiques sont possibles.
 - Les extensions de constructions existantes et leurs annexes.

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.
- L'autorisation peut être refusée 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 supporteront - 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 de service puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTÉ 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.

Dans le secteur UCa : le recours à l'assainissement individuel est possible pour les constructions autorisées.

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.
- 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 sauf dans le secteur UCa où la superficie minimum est de 1 000 m2 (assainissement individuel conforme aux dispositions du zonage d'assainissement).

- Dans le secteur UCs : En phase intermédiaire et en l'absence d'assainissement collectif, pour les constructions à usage d'habitation et leurs extensions, la superficie minimum de terrain sera de 1000 m2 et l'assainissement individuel conforme aux dispositions du zonage d'assainissement.

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

- 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 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).

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

- Non réglementée.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

ARTICLE UC 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 UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – RESTAURATION, EXTENSIONS, SURELEVATIONS, MODIFICATIONS

a) *Modifications portant sur des bâtiments (anciens ou récents) d'architecture conforme à celle définie au paragraphes : constructions neuves*

- Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse paraître après les travaux et respecter les règles de l'architecture traditionnelle.
- Les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de prolonger les éléments ou le volume général du bâti existant.
- Les détails architecturaux en superstructure toiture ou façade (cheminées, balcons, escaliers, etc. ...) devront procéder d'une technique et présenter un aspect en harmonie avec la technologie du bâti existant.
- Les ouvrages en pierre devront, autant que possible, conserver leurs aspects initiaux.
- Pour les immeubles anciens de construction saine, il est recommandé de ravalier les façades, de faire ressortir l'appareillage originel, d'utiliser les matériaux d'origine dans leur nature et dans leur mise en œuvre, de garder aux ouvertures des proportions identiques et aux menuiseries le même dessin. Les extensions, adjonctions pourront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui d'un mortier de chaux gratté ou brossé.
- Les percements d'ouvertures feront l'objet de soins tout particuliers. Ils ne pourront pas être un facteur de déséquilibre dans l'harmonie générale des façades. Les fenêtres seront plus hautes que larges pour des dimensions supérieures à 0,80 m. Pour les dimensions inférieures à 0,80 m les dimensions de ces ouvertures seront différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auquel elles appartiennent : plus l'étage sera élevé, plus les dimensions seront réduites. Les petites baies carrées sont admises.
- Les lambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés. Le pétitionnaire devra joindre à la demande de permis de construire un descriptif très détaillé présentant de façon claire le traitement de ces ouvertures. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de mettre en valeur le bâtiment.
- Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.
- Les toitures des bâtiments existants, si elles doivent être refaites, ou les toitures des bâtiments annexes à réaliser, devront obligatoirement être recouvertes de tuiles de couleur rouge, posées sur linteaux voliges et autres procédés traditionnels ou sur plaque industrialisée prévue à cet effet. L'inclinaison des différents pans de toiture sera homogène sur l'ensemble du bâti.

b) Modifications portant sur des bâtiments autres que ceux définis au paragraphe a)

- L'aménagement de bâtiment (pour restauration, extension ou surélévation) devra comprendre l'harmonisation de la globalité de la construction au caractère du secteur, notamment par le choix des enduits et des couvertures, et par une disposition et des proportions cohérentes des ouvertures à créer.

2 – CONSTRUCTIONS NEUVES

a) Prescriptions générales

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'êtré, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. ...
- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.
- La hauteur du déblai ou du remblai ne doit pas excéder 1 m, mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale, par rapport au terrain naturel sauf contraintes topographiques.
- Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.
- Les gardes corps doivent être le plus simple possible et s'inscrire sous un seul plan.
- Les portes, portes-fenêtres et fenêtres seront couvertes de préférence d'un linteau droit en ce qui concerne les pièces d'habitation.
- Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.
- Les imitations peintes de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, etc. ...

b) Les toitures

- Les toitures doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe.
- Les toits à 3 ou 4 pans sont autorisés sous réserve que la hauteur à l'égout de toiture de tout point d'un volume du bâtiment, mesurée à partir du sol fini, soit au moins égale au 2/3 de la plus grande dimension de ce volume, mesurée horizontalement.
- 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.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique. Leur pente doit être comprise entre 25 % et 45 % sauf pour les couvertures de piscines pour lesquelles il n'y a aucune règle spécifique.

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

c) Couverture

Les couvertures seront exécutées :

- soit avec des tuiles de couleur naturelle rouge,
- soit en tuiles rouge neuves ou de réemploi, posées ou non sur des plaques en fibrociment spéciales de la même couleur que la tuile.

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas l'emploi de la tuile.

- La couverture des piscines : aucune règle spécifique.

d) Façades

- Les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière. Les enduits seront mis en œuvre à la taloche puis grattés ou brossés (nuancier déposé en Mairie).
- Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre (nuancier déposé en Mairie).
- Le permis de construire ou la déclaration de travaux devra faire mention du choix de couleurs. Cette disposition s'applique également aux revêtements en bois lorsqu'ils sont autorisés.
- Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes) seront traitées en bois apparent ou peint ou en PVC, les tons vifs étant exclus.
- Les menuiseries métalliques et les ouvrages en serrurerie seront en métal peint dans les couleurs autorisées pour le bois.
- 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).

e) Constructions d'expression contemporaine

Tout usage de matériaux modernes (bois, matériaux composites, matériaux verriers, aluminium, etc.) pourra être autorisé sous réserve que les volumes ainsi construits respectent toutes les règles définies ci-dessus concernant les toitures et les couvertures.

f) Bâtiments d'activités

- Selon leur taille, les bâtiments d'activités devront respecter les articles régissant soit les bâtiments à usage d'habitation, si leur superficie est inférieure à 170 m², soit les bâtiments à usage d'activités au-dessus de 170 m² définis à la zone UE.

- Tout dépôt à ciel ouvert et tout bâtiment couvert non clos à usage de dépôts, visibles du domaine public, sont interdits.

g) Autres constructions

- Tous les stockages de gaz devront être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur.
- Les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant sur lequel elles sont implantées, notamment par le respect des pentes de toiture et des proportions du bâtiment principal.

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 trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone d'habitation, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de recullement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

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 publics.

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 d'arbres 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 5 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 5 % de la surface totale du tènement, d'un seul tenant et facilement accessible.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

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 2
- Les constructions à usage agricole
- Les terrains de camping
- 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 réalisées dans le même volume que celui du bâtiment 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.

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.
- L'autorisation peut être refusée 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

- 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 de service 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 (puisage, 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.

- 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.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseaux 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 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 doivent être implantées avec un 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.

ARTICLE U.E.11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – PRESCRIPTIONS GENERALES

- Doivent être recouverts d'un enduit les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, Sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. ...
- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

2 – VOLUMES

- Les bâtiments doivent présenter deux pans de toiture par volume.
- La pente des toitures sera inférieure à 45 %.
- Chaque pan de toiture devra présenter une pente identique.

3 – BATIMENTS A USAGE D'HABITATION

- L'habitation est intégrée dans le bâtiment général d'activité : elle devra utiliser les mêmes matériaux que ce bâtiment.
- L'habitation existante est indépendante du bâtiment d'activité : elle devra respecter les dispositions prévues à l'article UC 11 : *Constructions neuves à usage d'habitation*.
- Les habitations doivent obligatoirement être réalisées dans le même volume que celui du bâtiment d'activité.

4 – MATERIAUX

- Les couvertures seront réalisées de telle sorte qu'elles ne génèrent pas d'effet de brillance.
- Pour les bardages, tous les matériaux présentant des qualités de brillance et des couleurs agressives sont interdits.

5 – 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 trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone d'habitation, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

ARTICLE 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.

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

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, ou aires de stockage admises dans la zone.

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 mesurée des constructions existantes à condition qu'elles ne dépassent pas 30 % de la SHON existante.
- Les annexes (garage, abri de jardin ...) 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.
- L'autorisation peut être refusée 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.

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

1 – RESTAURATION, EXTENSIONS, SURELEVATIONS, MODIFICATIONS

- a) **Modifications portant sur des bâtiments (anciens ou récents) d'architecture conforme à celle définie au paragraphe : constructions neuves**
- Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture traditionnelle.
 - Les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de prolonger les éléments ou le volume général du bâti existant.
 - Les détails architecturaux en superstructure toiture ou façade (cheminées, balcons, escaliers, etc. ...) devront procéder d'une technique et présenter un aspect en harmonie avec la technologie du bâti existant.
 - Les ouvrages en pierre devront, autant que possible, conserver leurs aspects initiaux.
 - Pour les immeubles anciens de construction saine, il est recommandé de ravaler les façades, de faire ressortir l'appareillage originel, d'utiliser les matériaux d'origine dans leur nature et dans leur mise en œuvre, de garder aux ouvertures des proportions identiques et aux menuiseries le même dessin. Les extensions, adjonctions pourront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui d'un mortier de chaux gratté ou brossé.
 - Les percements d'ouvertures feront l'objet de soins tout particuliers. Ils ne pourront pas être un facteur de déséquilibre dans l'harmonie générale des façades. Les fenêtres seront plus hautes que larges pour des dimensions supérieurs à 0,80 m. Pour les dimensions inférieures à 0,80 m les dimensions de ces ouvertures seront différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auquel elles appartiennent : plus l'étage sera élevé, plus les dimensions seront réduites. Les petites baies carrées sont admises.
 - Les jambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés. Le pétitionnaire devra joindre à la demande de permis de construire un descriptif très détaillé présentant de façon claire le traitement de ces ouvertures. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de mettre en valeur le bâtiment.
 - Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.
 - Les toitures des bâtiments existants, si elles doivent être refaites, ou les toitures des bâtiments annexes à réaliser, devront obligatoirement être recouvertes de tuiles de couleur rouge, posées sur liteaux voliges et autres procédés traditionnels ou sur plaque industrialisée prévue à cet effet. L'inclinaison des différents pans de toiture sera homogène sur l'ensemble du bâti.

b) Modifications portant sur des bâtiments autres que ceux définis au paragraphe a)

- L'aménagement de bâtiment (pour restauration, extension ou surélévation) devra comprendre l'harmonisation de la globalité de la construction au caractère du secteur, notamment par le choix des enduits et des couvertures, et par une disposition et des proportions cohérentes des ouvertures à créer.

2 – CONSTRUCTIONS NEUVES

a) Prescriptions générales

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'êtré, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. ...
- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.
- La hauteur du déblai ou du remblai ne doit pas excéder 1 m, mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale, par rapport au terrain naturel sauf contraintes topographiques.
- Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.
- Les gardes corps doivent être le plus simple possible et s'inscrire sous un seul plan.
- Les portes, portes-fenêtres et fenêtres seront couvertes de préférence d'un linteau droit en ce qui concerne les pièces d'habitation.
- Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.
- Les imitations peintes de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, etc. ...

b) Les toitures

- Les toitures doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe.
- Les toits à 3 ou 4 pans sont autorisés sous réserve que la hauteur à l'égout de toiture de tout point d'un volume du bâtiment, mesurée à partir du sol fini, soit au moins égale au 2/3 de la plus grande dimension de ce volume, mesurée horizontalement.
- 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.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique. Leur pente doit être comprise entre 25 % et 45 % sauf pour les couvertures de piscines pour lesquelles il n'y a aucune règle spécifique.

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

c) Couverture

Les couvertures seront exécutées :

- soit avec des tuiles de couleur naturelle rouge,
- soit en tuiles rouge neuves ou de réemploi, posées ou non sur des plaques en fibrociment spéciales de la même couleur que la tuile.

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas l'emploi de la tuile.

- Les couvertures de piscines : aucune règle spécifique.

d) Façades

- Les enduits et les rejointoiments seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière. Les enduits seront mis en œuvre à la taloche puis grattés ou brossés (nuancier déposé en Mairie).
- Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre (nuancier déposé en Mairie).
- Le permis de construire ou la déclaration de travaux devra faire mention du choix de couleurs. Cette disposition s'applique également aux revêtements en bois lorsqu'ils sont autorisés.
- Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes) seront traitées en bois apparent ou peint ou en PVC, les tons vifs étant exclus.
- Les menuiseries métalliques et les ouvrages en serrurerie seront en métal peint dans les couleurs autorisées pour le bois.
- 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).

e) Constructions d'expression contemporaine

Tout usage de matériaux modernes (bois, matériaux composites, matériaux verriers, aluminium, etc. ...) pourra être autorisé sous réserve que les volumes ainsi construits respectent toutes les règles définies ci-dessus concernant les toitures et les couvertures.

f) Bâtiments d'activités

- Selon leur taille, les bâtiments d'activités devront respecter les articles régissant soit les bâtiments à usage d'habitation, si leur superficie est inférieure à 170 m², soit les bâtiments à usage d'activités au-dessus de 170 m² définis dans la zone UE.

- Tout dépôt à ciel ouvert et tout bâtiment couvert non clos à usage de dépôts, visibles du domaine public, sont interdits.

g) Autres constructions

- Tous les stockages de gaz devront être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur.
- Les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant sur lequel elles sont implantées, notamment par le respect des pentes de toiture et des proportions du bâtiment principal.

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 trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone d'habitation, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

ARTICLE 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 AUA 2.

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 mesurée des constructions existantes à condition qu'elles ne dépassent pas 30 % de la SHON existante avant extension et sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.

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 d'aménagement (ZAC, lotissements, permis groupé) compatible 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 :
 - . opération d'une superficie minimale de 5.000 m² ou constituant le solde après aménagement de l'ensemble de la zone.
 - . 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.
- L'autorisation peut être refusée 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 supporteront. - 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 de service 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 AU 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 demie hauteur des bâtiments et jamais inférieure à 3 mètres. $L = \frac{H}{2}$ avec $L > 3$ mètres.

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 10 mètres.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – RESTAURATION, EXTENSIONS, SURELEVATIONS, MODIFICATIONS

a) *Modifications portant sur des bâtiments (anciens ou récents) d'architecture conforme à celle définie au paragraphes : constructions neuves*

- Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture traditionnelle.
- Les modifications pourront être traitées dans un esprit temporaire à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de prolonger les éléments ou le volume général du bâti existant.
- Les détails architecturaux en superstructure toiture ou façade (cheminées, balcons, escaliers, etc. ...) devront procéder d'une technique et présenter un aspect en harmonie avec la technologie du bâti existant.

- Les ouvrages en pierre devront, autant que possible, conserver leurs aspects initiaux.
- Pour les immeubles anciens de construction saine, il est recommandé de ravalier les façades, de faire ressortir l'appareillage original, d'utiliser les matériaux d'origine dans leur nature et dans leur mise en œuvre, de garder aux ouvertures des proportions identiques et aux menuiseries le même dessin. Les extensions, adjonctions pourront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui d'un mortier de chaux gratté ou brossé.
- Les percements d'ouvertures feront l'objet de soins tout particuliers. Ils ne pourront pas être un facteur de déséquilibre dans l'harmonie générale des façades. Les fenêtres seront plus hautes que larges pour des dimensions supérieurs à 0,80 m. Pour les dimensions inférieures à 0,80 m les dimensions de ces ouvertures seront différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auquel elles appartiennent : plus l'étage sera élevé, plus les dimensions seront réduites. Les petites baies carrées sont admises.
- Les jambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés. Le pétitionnaire devra joindre à la demande de permis de construire un descriptif très détaillé présentant de façon claire le traitement de ces ouvertures. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de mettre en valeur le bâtiment.
- Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.
- Les toitures des bâtiments existants, si elles doivent être refaites, ou les toitures des bâtiments annexes à réaliser, devront obligatoirement être recouvertes de tuiles de couleur rouge, posées sur linteaux voliges et autres procédés traditionnels ou sur plaque industrialisée prévue à cet effet. L'inclinaison des différents pans de toiture sera homogène sur l'ensemble du bâti.

b) Modifications portant sur des bâtiments autres que ceux définis au paragraphe a)

- L'aménagement de bâtiment (pour restauration, extension ou surélévation) devra comprendre l'harmonisation de la globalité de la construction au caractère du secteur, notamment par le choix des enduits et des couvertures, et par une disposition et des proportions cohérentes des ouvertures à créer.

2 – CONSTRUCTIONS NEUVES

a) Prescriptions générales

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits.
- 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 parpaings agglomérés, etc. ...
- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

- La hauteur du déblai ou du remblai ne doit pas excéder 1 m, mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale, par rapport au terrain naturel sauf contraintes topographiques.
- Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.
- Les gardes corps doivent être le plus simple possible et s'inscrire sous un seul plan.
- Les portes, portes-fenêtres et fenêtres seront couvertes de préférence d'un linteau droit en ce qui concerne les pièces d'habitation.
- Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.
- Les imitations peintes de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, etc. ...

b) Les toitures

- Les toitures doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe.
- Les toits à 3 ou 4 pans sont autorisés sous réserve que la hauteur à l'égout de toiture de tout point d'un volume du bâtiment, mesurée à partir du sol fini, soit au moins égale au 2/3 de la plus grande dimension de ce volume, mesurée horizontalement.
- 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.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique. Leur pente doit être comprise entre 25 % et 45 % sauf pour les couvertures de piscines pour lesquelles il n'y a aucune règle spécifique.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc. Les capteurs solaires pour la production d'eau chaude sanitaire en toiture sont permis s'ils sont intégrés à la toiture.

c) Couverture

Les couvertures seront exécutées :

- soit avec des tuiles de couleur naturelle rouge,
- soit en tuiles rouge neuves ou de réemploi, posées ou non sur des plaques en fibrociment spéciales de la même couleur que la tuile.

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas l'emploi de la tuile.

- La couverture des piscines : aucune règle spécifique.

d) Façades

- Les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière. Les enduits seront mis en œuvre à la taloche puis grattés ou brossés (nuancier déposé en Mairie).
- Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre (nuancier déposé en Mairie).
- Le permis de construire ou la déclaration de travaux devra faire mention du choix de couleurs. Cette disposition s'applique également aux revêtements en bois lorsqu'ils sont autorisés.
- Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes) seront traitées en bois apparent ou peint ou en PVC, les tons vifs étant exclus.
- Les menuiseries métalliques et les ouvrages en serrurerie seront en métal peint dans les couleurs autorisées pour le bois.
- 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).

e) Constructions d'expression contemporaine

Tout usage de matériaux modernes (bois, matériaux composites, matériaux verriers, aluminium, etc. ...) pourra être autorisé sous réserve que les volumes ainsi construits respectent toutes les règles définies ci-dessus concernant les toitures et les couvertures.

f) Bâtiments d'activités

- Selon leur taille, les bâtiments d'activités devront respecter les articles régissant soit les bâtiments à usage d'habitation, si leur superficie est inférieure à 170 m², soit les bâtiments à usage d'activités au-dessus de 170 m² définis dans la zone UE.
- Tout dépôt à ciel ouvert et tout bâtiment couvert non clos à usage de dépôts, visibles du domaine public, sont interdits.

g) Autres constructions

- Tous les stockages de gaz devront être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur.
- Les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant sur lequel elles sont implantées, notamment par le respect des pentes de toiture et des proportions du bâtiment principal.

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 trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone d'habitation, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

ARTICLE AUA 12 – STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être prévues en-dehors des voies publiques :

- 2 places par logement
- des places pour les visiteurs sont aussi à prévoir : 2 places par tranche de 4 logements.
- autres occupations des sols : adaptation aux besoins et en dehors des voies publiques.

ARTICLE AUA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

ARTICLE AUA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

La zone AUE actuellement peu équipée est destinée à l'extension de la zone d'activités économiques.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, des activités artisanales, commerciales, industrielles et des services dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

ARTICLE AUE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage :
 - . d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- 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 AUE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 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 réalisées en même temps ou après le bâtiment d'activités.
- 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.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elles ne dépassent par 30 % de la SHON existante avant extension et sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination au statut de la zone et que la SHON totale ne dépasse pas 250 m².

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 d'aménagement (ZAC, lotissements, permis groupé) compatible 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 :
 - . opération d'une superficie minimale de 5.000 m² ou constituant le solde de la zone.
 - . l'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions

ARTICLE AUe.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.
- L'autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules de service puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée.

ARTICLE AUe.4 - DESSERTÉ 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.
- 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 les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un autre usage que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion conformément à la réglementation 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 par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

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

4.) Electricité, téléphone et réseaux câbles :

- Les nouveaux réseaux doivent être établis en souterrain.

5.) Eclairage des voies :

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

ARTICLE AUE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

ARTICLE AUE.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 avec un 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 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

ARTICLE AUE.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 constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

- Non réglementée

ARTICLE AUe.9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE AUe.10 - 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.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures (réservoirs, pylônes...) sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions à usage d'activités ne doit pas dépasser 12 mètres et la hauteur des habitations autorisées 9 mètres.

ARTICLE AUe.11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – PRESCRIPTIONS GENERALES

- Doivent être recouverts d'un enduit les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, Sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. ...
- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

2 – VOLUMES

- Les bâtiments doivent présenter deux pans de toiture par volume.

- La pente des toitures sera inférieure à 45 %.
- Chaque pan de toiture devra présenter une pente identique.

3 – BATIMENTS A USAGE D'HABITATION

- L'habitation est intégrée dans le bâtiment général d'activité : elle devra utiliser les mêmes matériaux que ce bâtiment.
- Les habitations doivent obligatoirement être réalisées dans le même volume que celui du bâtiment d'activité.

4 – MATERIAUX

- Les couvertures seront réalisées de telle sorte qu'elles ne génèrent pas d'effet de brillance.
- Pour les bardages, tous les matériaux présentant des qualités de brillance et des couleurs agressives sont interdits.

5 – 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 trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone d'habitation, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

ARTICLE AUe.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 AUe.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1.) 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 espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.

- Des rideaux de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer les dépôts de véhicules.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

ARTICLE AUE.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.

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 ci-dessous.

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 bâtiments agricoles et installations à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux exploitations agricoles et à leur groupement.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitations existantes et sous réserve des conditions fixées en Annexe.
- Les annexes fonctionnelles des constructions existantes : garage, abri de jardin, piscine....
- 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 aménagements et installations nécessaires à l'activité touristique rurale d'accueil : chambres d'hôtes, fermes-auberges, gîtes ruraux à condition que ce soit lié à l'exploitation agricole et dans les 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

- Les établissements classés, pour les nouvelles constructions (élevage ...) à l'exclusion des élevages de type familial, doivent 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 desserviront.

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.
- 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 et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

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 ouvertes à la circulation publique	5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées

- 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 ;
- 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 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 :

Constructions	Hauteur maximale
Habitations	9 mètres
Bâtiments agricoles	15 mètres
Autres constructions	10 mètres

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

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – BATIMENTS A USAGE D'HABITATION

- Ils sont soumis aux mêmes règles de construction que dans la zone UB (cf. Règlement article UB 11).

2 – BATIMENTS LIES AUX EXPLOITATIONS AGRICOLES

- Ils devront présenter des volumes dont les dimensions mesurées horizontalement seront inférieures à 50 m. Tout agrandissement ayant pour effet d'accroître les dimensions d'un bâtiment existant au-delà des limites définies ci-dessus sont interdits (volumes différents).
- Les constructions devront être implantées en tenant compte des composantes géographiques et topographiques du terrain.
- 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. ...

a) *Toitures*

- L'inclinaison des différents pans de toiture doit être identique.
- Les pentes seront comprises entre 25 et 35 % sauf pour les couvertures de piscines pour lesquelles ces règles ne s'appliquent pas.
- Les couvertures seront exécutées soit :
 - . en tuiles neuves de couleur naturelle rouge
 - . en plaques fibrociment de couleur naturelle (ces plaques devront être traitées et colorées à l'aide de produits simples couramment employés par les agriculteurs),
 - . en tuiles creuses rouges de réemploi, posées sur plaques type PST, . bac acier.

b) *Façades*

- Les bardages en façade pourront être réalisés soit en agglo béton enduits, soit en bardage bois.
- Tout bardage métallique présentant des qualités de brillance ou des couleurs lumineuses et agressives est interdit.

3 – BATIMENTS TECHNIQUES LIES AUX INFRASTRUCTURES

Aucune règle spécifique ; ces constructions devront toutefois être implantées de manière harmonieuse dans l'environnement.

4 – 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 trouvent pas altérés.

Il en est de même pour les installations en forme de tunnel (couverture plastique).

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.

- Les constructions ou installations à usage agricole doivent être accompagnées d'un traitement végétal (haie ou espace boisé), notamment en périphérie des zones d'habitat.

- Les dépôts permanents sont à entourer d'une haie vive.

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 (gestion du bâti existant et changements de destination possibles)
- N "pastillage" des constructions isolées (habitations, annexes ...) à l'intérieur de la zone agricole n'ayant pas ou plus de vocation agricole.

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 :

- L'extension des constructions d'habitations existantes dans la limite maximale de 250 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) après travaux et dans le respect de l'architecture initiale.
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination de constructions existantes, à condition qu'elles aient au moins 50 m² de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) ; dans ce cas il ne sera admis que 150 m² de SHON au total de l'existant et extension.
- L'aménagement et le changement de destination – dans le volume existant des constructions – à condition, pour les bâtiments supérieurs à 250 m² de SHOB, que les aménagements dans les volumes existants ne dépassent pas 250 m² de SHON.
- 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.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, sans création de nouveaux logement.
- La construction d'abri d'animaux non lié à une exploitation agricole à condition qu'il n'exécède pas 40 m² au sol et que son insertion dans l'environnement soit soigné.

Dans le secteur Nh : l'édification de nouveaux logements à condition que ce soit dans le cadre bâti du hameau ou site considéré.

2) Conditions :

- L'impact sur l'environnement des constructions, aménagements et ouvrages admis doit être réduit au minimum, 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 - DESSERTÉ 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 ou installation 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, si nécessaire être assortie d'un pré traitement.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées sauf dans les secteurs Nh ou la surface minimum nécessaire pour un assainissement individuel doit être conforme aux dispositions du schéma directeur d'assainissement de JONZIEUX.

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 ouvertes à la circulation publique	5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées

- 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 maximum des nouvelles constructions autorisées est fixée à 9 mètres au faitage.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – BATIMENTS A USAGE D'HABITATION

- Ils sont soumis aux mêmes règles de construction que dans la zone UB (cf. Règlement article UB 11).

2 – BATIMENTS LIES AUX EXPLOITATIONS AGRICOLES

- Ils devront présenter des volumes dont les dimensions mesurées horizontalement seront inférieures à 50 m. Tout agrandissement ayant pour effet d'accroître les dimensions d'un bâtiment existant au-delà des limites définies ci-dessus sont interdits (volumes différents).
- Les constructions devront être implantées en tenant compte des composantes géographiques et topographiques du terrain.
- 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. ...

a) Toitures

- L'inclinaison des différents pans de toiture doit être identique.
- Les pentes ne seront en aucun cas supérieures à 45 %.
- Les couvertures seront exécutées soit :
 - . en tuiles neuves de couleur naturelle rouge
 - . en plaques fibrociment de couleur naturelle (ces plaques devront être traitées et colorées à l'aide de produits simples couramment employés par les agriculteurs),
 - . en tuiles creuses rouges de réemploi, posées sur plaques type PST.

b) Façades

- Les bardages en façade pourront être réalisés soit en agglo béton enduits, soit en bardage bois.

- Tout bardage métallique présentant des qualités de brillance ou des couleurs lumineuses et agressives est interdit.

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 trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone d'habitation, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de recullement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

Il en est de même pour les installations en forme de tunnel (couverture plastique).

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

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LA ZONE AGRICOLE

Cf. article A2 ci-dessus : Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :
(conditions fixées en annexe ci-dessous)

- **Lien avec l'exploitation agricole** : les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant ou d'un salarié agricole 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'exploitation agricole** : l'exploitation doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la moitié de la surface 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 d'Installation des Jeunes Agriculteurs.

- **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 agricoles (AMEXA). Si le constructeur ne bénéficie pas des prestations de l'AMEXA et qu'il exerce une activité autre qu'agricole (cas de 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.