

Département du
Puy-de-Dôme

Commune de

SAINT REMY
sur Durolle



5

Règlement



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE

Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr

P.L.U.

Mise en compatibilité du PLU

**REVISION DU POS ET
TRANSFORMATION
EN PLU**

Mise en révision du POS le 9 Décembre 2002
Arrêt du projet de PLU le 17 Juillet 2006

Approbation du PLAN LOCAL D'URBANISME le
19 Mars 2007

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 19 Mars 2007

REVISIONS ET MODIFICATIONS

- 1 **MODIFICATION N°1** approuvée par délibération du Conseil Municipal du **29 Mars 2010**
Dossier réalisé par SCP d'Architecture et d'Aménagement du Territoire DESCOEUR F&C, 49 rue des Salins, 63000 Clermond-Ferrand
- 2 **MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1** approuvée par délibération du Conseil Municipal du **17 Mars 2014**
Dossier réalisé par SCP d'Architecture et d'Aménagement du Territoire DESCOEUR F&C, 49 rue des Salins, 63000 Clermond-Ferrand
- 3 **MODIFICATION N°2** approuvée par délibération du Conseil Municipal du **16 Octobre 2015**
Dossier réalisé par Bureau d'Etudes Réalités
- 4 **DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU** approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du **31 Août 2020**
*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 31 Août 2020
Dossier réalisé par Bureau d'Etudes Réalités*

SOMMAIRE

	Pages
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	
Dispositions générales	1 à 4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Règlement de la zone UD	5 à 12
Règlement de la zone UD*	13 à 17
Règlement de la zone UH	18 à 24
Règlement des zones UG, UG1 et UG2	25 à 32
Règlement de la zone UJ	33 à 38
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
Règlement de la zone AU	40 à 41
Règlement de la zone AUa	42 à 49
Règlement de la zone AUI	50 à 56
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
Règlement des zones A et An	58 à 64
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	
Règlement de la zone N	66 à 72
TITRE VI - DISPOSITIONS NON REGLEMENTAIRES ET NON OPPOSABLES	
Ce titre contient des informations qui ne sont pas opposables mais qui sont données à titre indicatif dans un souci de pédagogie.	
ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS	74 à 75
ANNEXE 2 : DEFINITIONS	76 à 80
ANNEXE 3 : ARTICLES LEGISLATIFS POUVANT S'APPLIQUER	81 à 83

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

Article DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de **SAINT REMY-sur-Durolle**.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Article DG 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS

a) Sont et demeurent applicables au territoire Communal les articles suivants du Code de l'Urbanisme

- . R.111.2. Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- . R.111.3.2 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- . R.111.4. Constructions dont l'accès est dangereux pour la sécurité.
- . R.111.14.2 Délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.
- . R.111.15 Directives Nationales d'Aménagement.
- . R.111.21 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- . L.332.6 et suivants Participations des constructeurs et des lotisseurs aux équipements nécessaires et subordonnés à l'implantation de constructions.

Restent également applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L.111.7 et suivants, R.111.26.2, L.123.6, L.123.17, R.123.13, L.313-2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

1. Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :

- soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités (article L.111.10).
- soit la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département (article L.111.10).
- soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision du Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L.123.6).

2. A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L.111.9).

3. Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L.313.2).

b) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le Code de Santé Publique
- le Code Civil
- le Code de la Construction et de l'Habitation
- le Code de la Voirie Routière
- le Code des Communes
- le Code Forestier
- le Règlement Sanitaire Départemental
- le Code Minier
- le Code Rural
- les autres législations et réglementations en vigueur

c) Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme

Application des articles L.315.1 et suivants et R.315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article DG 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, et en zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines** : **UD – UD* - UH – UG – UG1 – UG2 – UJ**
(articles L.123.1 - L.123.2 - R. 123-4 - R.123.5)

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R.123-5)

- les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser** : **AU – AUa – AUI**
(articles L.123.1 – R.123.4 – R.123.6).

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

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

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

- les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles** : **A et An**
(articles L.123.1 – R.123.4 - R.123.7)

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

- les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières** : **N – N***
(articles L.123.1 - L.123.4 - R.123.4 - R.123.8)

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

TITRE II
Dispositions applicables
aux
ZONES URBAINES

RÈGLEMENT DE LA ZONE UD

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone de type urbain correspondant à la partie dense du centre bourg de ST REMY-sur-Durolle.

Elle remplit une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics).

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

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

Article UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions forestières et agricoles
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées sauf au lieu de résidence principale
- Les dépôts de véhicules non liés à une activité économique
- Les installations classées, sauf ceux prévus à l'article 2

Article UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées si elles correspondent à des activités artisanales, commerciales et de services ou sont nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et utilisateurs de la zone (telles que drogueries, laveries-pressing, boulangeries, postes d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-service, etc...) et à condition que leurs dangers et inconvénients soient rendus compatibles avec le caractère de la zone.
- L'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisation est admis à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UD 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les portails doivent être aménagés le long des voies publiques de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

Les voies en impasse desservant plus de 4 constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UD 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 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 ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- ASSAINISSEMENT

*** 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.

Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

En l'absence du réseau d'assainissement, ou en cas d'impossibilités techniques au raccordement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

*** Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur les terrains ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- RESEAUX ELECTRICITE ET TELEPHONE

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Article UD 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques où le document graphique le prescrit.

Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter :

- à l'alignement des voies publiques
- ou en retrait de 4 mètres maximum de l'alignement de la voie publique.

L'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants implantés à plus de 4 mètres de l'alignement de la voie publique sont autorisés dans le prolongement du bâti existant, sans diminution de recul.

Les constructions à usage d'annexe sont autorisées au-delà du retrait de 4 mètres, dans une bande de 30 mètres par rapport à l'alignement.

Le nu intérieur du bassin des piscines devra être implanté à 2 mètres minimum de l'alignement de la voie.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à 1 mètre minimum de l'alignement de la voie publique.

Article UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le long des voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les constructions doivent s'implanter :

- * à la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique
- * ou en retrait de 4 mètres maximum de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants implantés à plus de 4 mètres de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique sont autorisés dans le prolongement du bâti existant, sans diminution de recul.

Les constructions à usage d'annexe sont autorisées au-delà du retrait de 4 mètres, dans une bande de 30 mètres par rapport à la limite de la voie privée ouverte à la circulation publique.

Le nu intérieur du bassin des piscines devra être implanté à 2 mètres minimum de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à 1 mètre minimum de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Le long des autres limites séparatives :

Le long des voies publiques repérées sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter au moins sur une limite séparative aboutissant à la voie, afin de favoriser et de maintenir la continuité sur rue.

Pour les autres façades et le long des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit à 3 mètres minimum de la limite séparative.

Si les constructions s'adossent à un bâtiment voisin implanté en limite séparative, la différence de hauteur ne devra pas excéder 3 mètres.

L'aménagement, la reconstruction et l'extension de bâtiments existants peut se réaliser à moins de 3 mètres des limites séparatives, à condition de respecter la distance existante.

Le nu intérieur du bassin des piscines devra être implanté à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Article UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ
--

Non réglementé.

Article UD 9 - EMPRISE AU SOL

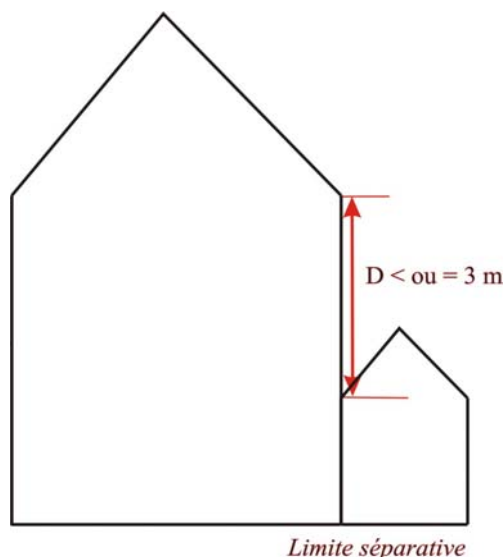
Non réglementé.

Article UD 10 - HAUTEUR

La hauteur de tout point de l'égout de toiture par rapport au sol existant (*terrain naturel pris à l'aplomb du bâtiment, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet*) ne peut excéder **12 mètres**.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

La différence de hauteur entre deux constructions implantées en limite séparative ne doit pas excéder 3 m, comme indiqué sur le schéma ci-dessous :



Des dépassements ponctuels sont autorisés à condition d'être nécessaires à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

Article UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la Commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

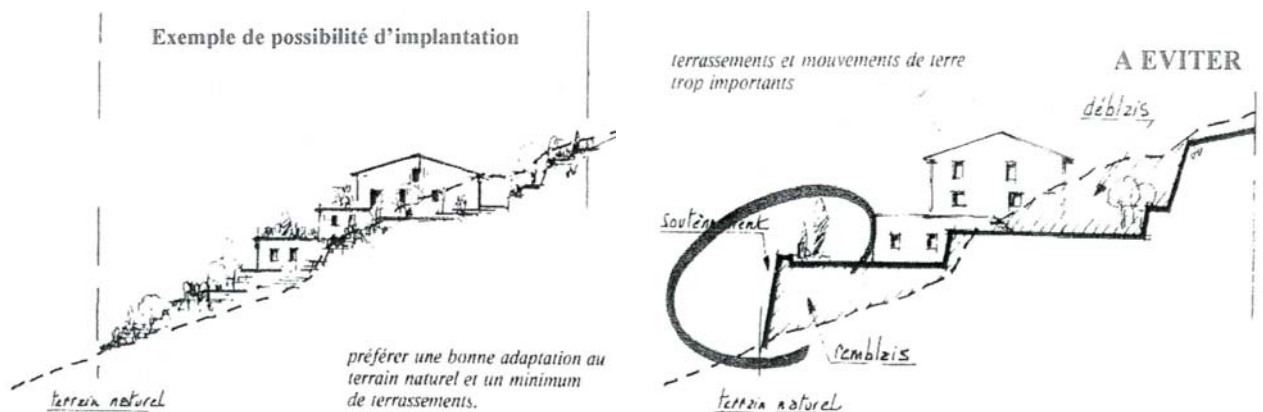
* Adaptation du terrain

Le choix d'implantation, de volume et d'aspect devra se faire en fonction du site, des paysages, de la topographie et de façon à limiter l'utilisation d'énergie.

Les constructions devront s'adapter étroitement au profil du terrain naturel. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Les pentes de terre ne devront pas excéder par rapport au terrain naturel, 20 % sur terrain plat et 30 % sur terrain en pente.

La hauteur du remblai ou du déblai ne devra pas excéder 1,5 mètre par rapport au terrain naturel.



* Toitures

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

Les toitures devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 30 et 45 %.

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 30 et 45 %, sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Les toitures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile en terre cuite de couleur naturelle rouge brique.

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, le pourcentage de pente des toitures sera compris entre 10 et 45 %. La couleur de la toiture pourra être différente du rouge brique pour ces bâtiments, à condition de respecter la couleur existante du bâtiment d'origine.

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

* Façades

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, les agglomérés de béton.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.

Les matériaux ou enduits de couleur vive, blanche, le mortier de ciment gris et l'aggloméré brut sont interdits.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur sable de pays ou pisé, rappelant les nuances du bâti ancien.

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, la couleur des façades pourra être différente de la couleur sable de pays ou pisé, à condition de respecter la couleur existante du bâtiment d'origine.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas.

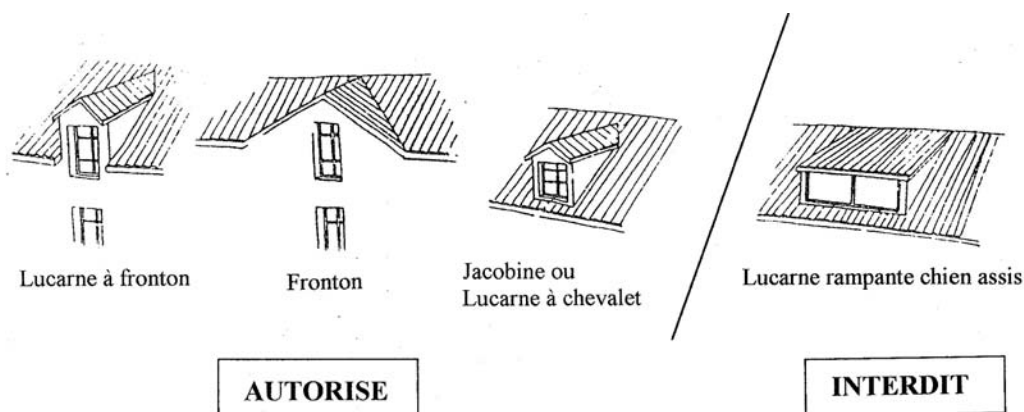
* Menuiseries

Les couleurs des menuiseries devront être en harmonie avec la couleur des façades. Les couleurs vives sont interdites.

* Ouvertures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis).

Par contre, les frontons, lucarnes à fronton, jacobine et lucarnes type Velux sont admis.



* Restauration de constructions d'architecture traditionnelle

Les caractéristiques et matériaux de l'architecture traditionnelle doivent être respectés.

Les encadrements de fenêtres en pierre de taille ainsi que les arcs de décharges, s'ils existent, devront rester apparents.

Pour les maisons d'habitation, les ouvertures devront être plus hautes que larges, de proportions sensiblement équivalentes à celles des maisons traditionnelles, sauf pour les ouvertures en attique éclairant les combles.

Le rythme et la symétrie traditionnelle des percements sont à préserver.

Les ouvertures destinées à devenir des vitrines commerciales pourront être de dimension différente, ainsi que les ouvertures de bâtiments publics, de services et à vocation économique.

* Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés.

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Article UD 12 - STATIONNEMENT

Il est exigé au minimum une place de stationnement par logement pour les constructions nouvelles à usage d'habitation.

En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles, ni lors de création de logements dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

Article UD 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations existantes de feuillus doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Les plantations de résineux doivent être remplacées par des plantations de feuillus en nombre équivalent.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords :

- En arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...
- dans tous les cas, éviter les haies de conifères (thuyas, épicéas, sapins,...)

Les haies bocagères, bosquets isolés, seront réalisés pour masquer les parties les moins esthétiques des constructions (cuve à gaz, clapier, dépôts...).

Des plantations irrégulières (hauteur, nombre et type d'essences locales...) devront être réalisées le long des bâtiments à vocation économique pour absorber leur volume.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UD***CARACTÈRE DE LA ZONE**

La zone UD* est une zone d'habitat pavillonnaire de type résidences touristiques qu'il est nécessaire de ne pas dénaturer tant sur le plan architectural qu'environnemental.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Article UD* 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions et installations non compatibles avec la vocation de la zone.
- Les activités de toutes natures susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs,...)
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, matériaux
- Les carrières
- Les terrains de camping, de caravanage
- Les mobils-homes
- Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal

Article UD* 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve d'être compatibles aux conditions réglementaires d'occupation des sols.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UD* 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

- VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UD* 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

*** Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en fonction des besoins et en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera dans les secteurs prévues au zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts d'eau pluviale est interdite.

*** Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront contenues sur le terrain. Toutefois, si le terrain n'accepte pas la rétention de celles-ci, elles devront être raccordées au réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne portent pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers de la voie.

- RESEAUX ELECTRICITE ET TELEPHONE

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en souterrain dans les secteurs où les réseaux publics sont enterrés.

Article UD* 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UD* 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- RECU

Les constructions, assimilables aux bâtiments, doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite des voies routières.

- NIVELLEMENT

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur des voies.

Article UD* 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété 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 trois mètres.

Les limites séparatives restent les limites cadastrales actuelles, même dans le cas de regroupement de parcelles contigües. Ces limites sont celles figurant au plan de zonage de la présente modification.

Article UD* 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article UD* 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UD* 10 - HAUTEUR

Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée :

- Soit le terrain naturel si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain aménagé
- Soit le terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain naturel.

La hauteur de tout point de l'égout des toitures par rapport au sol ne peut excéder **5 mètres**.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

Article UD* 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

- REGLES GENERALES

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux sont interdits.

- REGLES PARTICULIERES

* Toitures et couvertures

Les toitures devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 30 et 45 %.

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 30 et 45 %, sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Les toitures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile en terre cuite de couleur naturelle rouge brique.

* Façades

Les enduits blancs ou réfléchissants sont interdits.

Seuls les bardages bois de teinte naturelle sont autorisés.

* Menuiseries

Les menuiseries PVC et les portails PVC sont interdits.

* Clôture :

Les clôtures ne devront pas dénaturer le bâti traditionnel existant (les pilastres en fausse pierre, les éléments préfabriqués en béton... sont interdits).

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,20 m seront constituées d'un grillage sans soubassement apparent couplé à une haie vive d'essences variées et locales (noisetier, prunelle, viorne, sorbier, alisier,...).

Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.

* Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés.

Article UD* 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement pour les constructions à usage d'habitation.

Article UD* 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations existantes de feuillus doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Les plantations de résineux doivent être remplacées par des plantations de feuillus en nombre équivalent.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords :

- En arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...
- dans tous les cas, éviter les haies de conifères (thuyas, épicéas, sapins,...)

Les surfaces laissées libres de toute construction et les aires de stationnement devront être aménagées et plantées d'essences locales.

Les haies bocagères, bosquets isolés, seront réalisés pour masquer les parties les moins esthétiques des constructions (cuve à gaz, clapier, dépôts...).

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD* 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UH

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux hameaux de la Commune. Il s'agit de zones équipées, constituées d'un mélange entre habitat ancien et construction récente.

Elle remplit une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics).

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

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

Article UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les nouvelles constructions à usage agricole
- Les constructions forestières
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs et le stationnement de caravanes isolées sauf au lieu de résidence principale
- Les dépôts de véhicules non liés à une activité économique
- Les installations classées, sauf ceux prévus à l'article 2
- En zone UH à « Martignat », toute nouvelle construction tant qu'il existe des bâtiments agricoles, sauf les constructions prévues à l'article 2

Article UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées si elles correspondent à des activités artisanales, commerciales et de services ou sont nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et utilisateurs de la zone (telles que drogueries, laveries-pressing, boulangeries, postes d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-service, etc...) et à condition que leurs dangers et inconvénients soient rendus compatibles avec le caractère de la zone.
- L'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisation est admis à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- En zone UH à « Martignat », les extensions de constructions existantes, les constructions annexes et les piscines aux constructions existantes.
- En zone UH à « Martignat », les travaux rendus nécessaires pour la mise aux normes des exploitations agricoles existantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UH 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les portails doivent être aménagés le long des voies publiques de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

Les voies en impasse desservant plus de 4 constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UH 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 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 ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- ASSAINISSEMENT

* 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.

Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

En l'absence du réseau d'assainissement, ou en cas d'impossibilités techniques au raccordement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

* Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux doivent :

- * soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente
- * soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur les terrains ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- RESEAUX ELECTRICITE ET TELEPHONE

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Article UH 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 0 à 20 mètres de l'alignement des voies publiques.

L'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants implantés à plus de 20 mètres de l'alignement de la voie publique sont autorisés dans le prolongement du bâti existant, sans diminution de recul.

Les constructions à usage d'annexe sont autorisées au-delà du retrait de 20 mètres, dans une bande de 30 mètres par rapport à l'alignement.

Le nu intérieur du bassin des piscines devra être implanté à 2 mètres minimum de l'alignement de la voie publique.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à 1 mètre minimum de l'alignement de la voie publique.

Article UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le long des voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 0 à 20 mètres de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'aménagement, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants implantés à plus de 20 mètres de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique sont autorisés dans le prolongement du bâti existant, sans diminution de recul.

Les constructions à usage d'annexe sont autorisées au-delà du retrait de 20 mètres, dans une bande de 30 mètres par rapport à la limite de la voie privée ouverte à la circulation publique.

Le nu intérieur du bassin des piscines devra être implanté à 2 mètres minimum de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à 1 mètre minimum de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Le long des autres limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter :

* **soit en limite séparative,**

* si leur hauteur sur limite est inférieure à 4 m

* si elles s'adossent à un bâtiment voisin édifié, antérieurement ou simultanément, en limite séparative à condition que la hauteur maximale n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.

* **soit à 3 mètres minimum de la limite séparative**

L'aménagement, la reconstruction et l'extension de bâtiments existants peut se réaliser à moins de 3 mètres des limites séparatives, à condition de respecter la distance existante.

Le nu intérieur des bassins des piscines devra être implanté à 2 m minimum des limites.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Article UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article UH 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UH 10 - HAUTEUR

La hauteur de tout point de l'égout de toiture par rapport au sol existant (*terrain naturel pris à l'aplomb du bâtiment, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet*) ne peut excéder **9 mètres**.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

Des dépassements ponctuels sont autorisés à condition d'être nécessaires à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

Article UH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la Commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

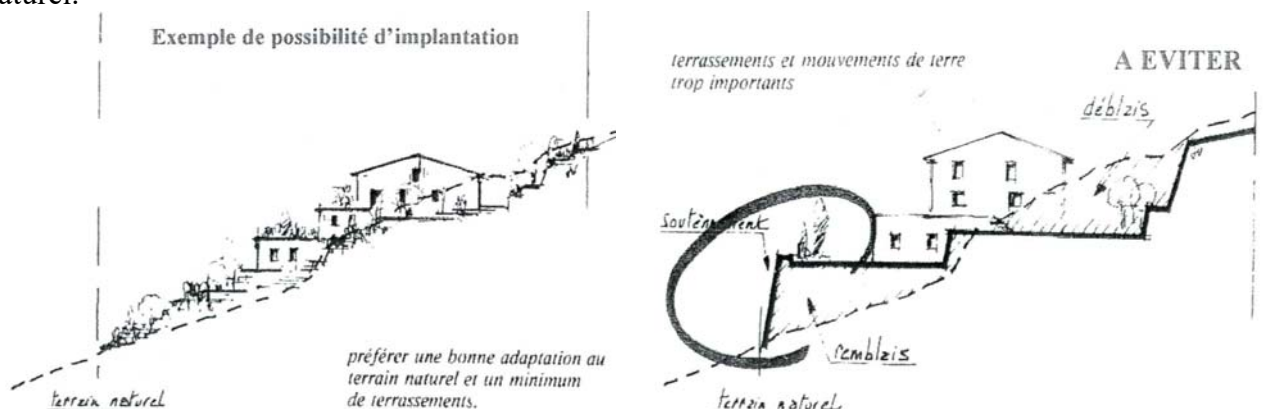
* Adaptation du terrain

Le choix d'implantation, de volume et d'aspect devra se faire en fonction du site, des paysages, de la topographie et de façon à limiter l'utilisation d'énergie.

Les constructions devront s'adapter étroitement au profil du terrain naturel. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Les pentes de terre ne devront pas excéder par rapport au terrain naturel, 20 % sur terrain plat et 30 % sur terrain en pente.

La hauteur du remblai ou du déblai ne devra pas excéder 1,5 mètre par rapport au terrain naturel.



* Toitures

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

Les toitures devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 30 et 45 %.

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 30 et 45 %, sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Les toitures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile en terre cuite de couleur naturelle rouge brique.

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, le pourcentage de pente des toitures sera compris entre 10 et 45 %. La couleur de la toiture pourra être différente du rouge brique pour ces bâtiments, à condition de respecter la couleur existante du bâtiment d'origine.

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

* Façades

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, les agglomérés de béton.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.

Les matériaux ou enduits de couleur vive, blanche, le mortier de ciment gris et l'aggloméré brut sont interdits.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur sable de pays ou pisé, rappelant les nuances du bâti ancien.

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, la couleur des façades pourra être différente de la couleur sable de pays ou pisé, à condition de respecter la couleur existante du bâtiment d'origine.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas.

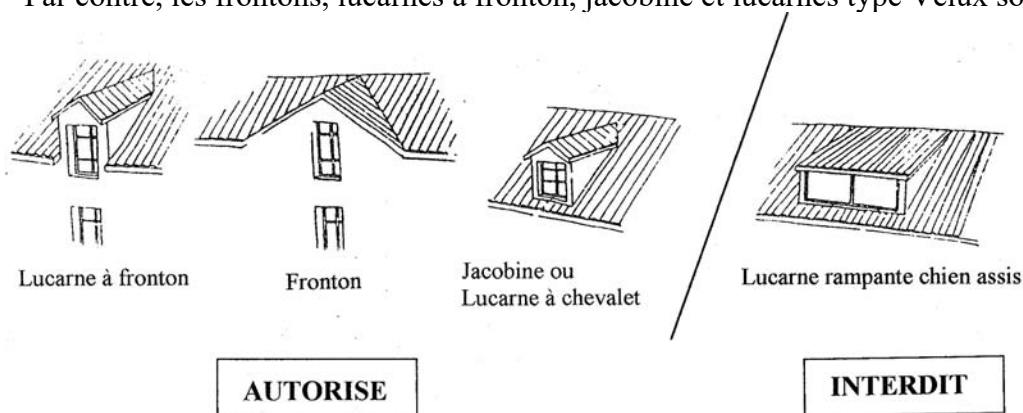
* Menuiseries

Les couleurs des menuiseries devront être en harmonie avec la couleur des façades. Les couleurs vives sont interdites.

* Ouvertures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis).

Par contre, les frontons, lucarnes à fronton, jacobine et lucarnes type Velux sont admis.



* Restauration de constructions d'architecture traditionnelle

Les caractéristiques et matériaux de l'architecture traditionnelle doivent être respectés.

Les encadrements de fenêtres en pierre de taille ainsi que les arcs de décharges, s'ils existent, devront rester apparents.

Pour les maisons d'habitation, les ouvertures devront être plus hautes que larges, de proportions sensiblement équivalentes à celles des maisons traditionnelles, sauf pour les ouvertures en attique éclairant les combles.

Le rythme et la symétrie traditionnelle des percements sont à préserver.

Les ouvertures destinées à devenir des vitrines commerciales pourront être de dimension différente, ainsi que les ouvertures de bâtiments publics, de services et à vocation économique.

* Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés.

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Article UH 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par logement pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Article UH 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations existantes de feuillus doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Les plantations de résineux doivent être remplacées par des plantations de feuillus en nombre équivalent.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...
- dans tous les cas, éviter les haies de conifères (thuyas, épicéas, sapins,...)

Les surfaces laissées libres de toute construction et les aires de stationnement devront être aménagées et plantées d'essences locales.

Les haies bocagères, bosquets isolés, seront réalisés pour masquer les parties les moins esthétiques des constructions (cuve à gaz, clapier, dépôts...).

Des plantations irrégulières (hauteur, nombre et type d'essences locales...) devront être réalisées le long des bâtiments à vocation économique pour absorber leur volume.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

RÈGLEMENT DES ZONES

UG, UG1 et UG2

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone de type urbain, constituée des quartiers périphérique du centre bourg et des hameaux de SAINT REMY-sur-Durolle.

Ces secteurs remplissent une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics).

Elle comporte un sous-secteur UG1, dans lequel la densité est plus importante avec une hauteur plus élevée, et un sous-secteur UG2 dans lequel la hauteur est réduite pour des raisons paysagères et de voisinage.

Une orientation d'aménagement est définie pour une partie de la zone UG à « la Motte » (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

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

Article UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- constructions à usage agricole et forestier
- terrains de camping, de caravanage, d'habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées sauf au lieu de résidence principale
- dépôts de véhicules non liés à une activité économique
- les installations classées générant des servitudes d'utilité publique
- les installations classées sauf ceux prévus à l'article 2

Article UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées soumises à déclaration si elles correspondent à des activités artisanales, commerciales et de services ou sont nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et utilisateurs de la zone (telles que drogueries, laveries-pressing, boulangeries, postes d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-service, etc...) et à condition que leurs dangers et inconvénients soient rendus compatibles avec le caractère de la zone.

- L'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisation est admis à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage industriel à condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les occupations du sol autorisées dans la zone à condition de respecter le programme de logements sur l'emplacement réservé créé au titre de l'article L.151-41-4 du code de l'urbanisme et identifié au plan de zonage sur le secteur du Lac. Sur cet emplacement réservé, les constructions devront respecter les prescriptions de l'étude géotechnique préalable réalisée (*et jointe en annexe du PLU*), en respectant une implantation de la construction sur la partie basse et plane de la parcelle, et en interdisant les niveaux enterrés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UG 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les portails doivent être aménagés le long des voies publiques de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

Les voies en impasse desservant plus de 4 constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UG 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 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 ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- ASSAINISSEMENT

* 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.

Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

En l'absence du réseau d'assainissement, ou en cas d'impossibilités techniques au raccordement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

*** Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux doivent :

- * soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente
- * soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur les terrains ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- RESEAUX ELECTRICITE ET TELEPHONE

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Article UG 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées :

- * dans le cas de constructions faisant partie d'une opération d'ensemble lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs urbanistiques ou architecturaux.
- * dans le cas où la bonne adaptation du projet à la topographie des lieux l'impose.

L'aménagement, la reconstruction et l'extension de bâtiments existants peut se réaliser à moins de 5 mètres de l'alignement de la voie publique, à condition de respecter la distance existante.

Le nu intérieur du bassin des piscines devra être implanté à 2 mètres minimum de l'alignement de la voie publique.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à 1 mètre minimum de l'alignement de la voie publique.

Article UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le long des voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées :

- * dans le cas de constructions faisant partie d'une opération d'ensemble lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs urbanistiques ou architecturaux.
- * dans le cas où la bonne adaptation du projet à la topographie des lieux l'impose.

L'aménagement, la reconstruction et l'extension de bâtiments existants peut se réaliser à moins de 5 mètres de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique, à condition de respecter la distance existante.

Le nu intérieur du bassin des piscines devra être implanté à 2 mètres minimum de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à 1 mètre minimum de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Le long des autres limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter :

- * **soit en limite séparative,**

- * si leur hauteur sur limite est inférieure à 4 m

- * si elles s'adossent à un bâtiment voisin édifié, antérieurement ou simultanément, en limite séparative à condition que la hauteur maximale n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.

- * **soit à 3 mètres minimum de la limite séparative**

L'aménagement, la reconstruction et l'extension de bâtiments existants peut se réaliser à moins de 3 mètres des limites séparatives, à condition de respecter la distance existante.

Le nu intérieur des bassins des piscines devra être implanté à 2 m minimum des limites.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Article UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article UG 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UG 10 - HAUTEUR

La hauteur, calculée du sol existant (*terrain naturel pris à l'aplomb du bâtiment, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet*) jusqu'au sommet de la construction (*ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus*) ne peut excéder **9 mètres en zone UG, 13,50 m en zone UG1 et 6 mètres en zone UG2**.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

Des dépassements ponctuels sont autorisés à condition d'être nécessaires à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

Article UG 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la Commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

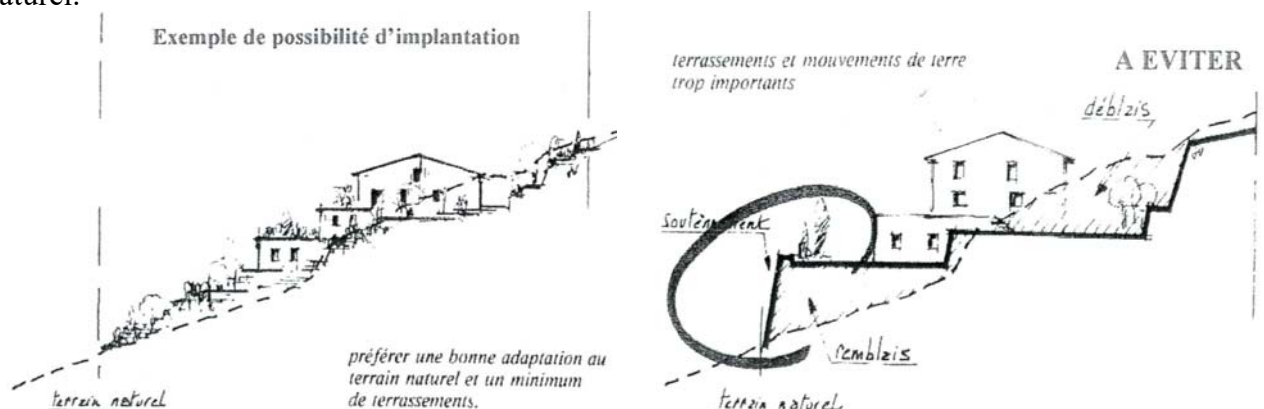
* Adaptation du terrain

Le choix d'implantation, de volume et d'aspect devra se faire en fonction du site, des paysages, de la topographie et de façon à limiter l'utilisation d'énergie.

Les constructions devront s'adapter étroitement au profil du terrain naturel. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Les pentes de terre ne devront pas excéder par rapport au terrain naturel, 20 % sur terrain plat et 30 % sur terrain en pente.

La hauteur du remblai ou du déblai ne devra pas excéder 1,5 mètre par rapport au terrain naturel.



* Toitures

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtes doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments et parallèles aux courbes de niveau.

Les toitures devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 30 et 45 %, excepté dans le lotissement « les Charriols » où les pentes fortes sont autorisées.

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 30 et 45 %, sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Les toitures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile en terre cuite de couleur naturelle rouge brique.

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, le pourcentage de pente des toitures sera compris entre 10 et 45 %. La couleur de la toiture pourra être différente du rouge brique pour ces bâtiments, à condition de respecter la couleur existante du bâtiment d'origine.

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

* Façades

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, les agglomérés de béton.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.

Les matériaux ou enduits de couleur vive, blanche, le mortier de ciment gris et l'aggloméré brut sont interdits.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur sable de pays ou pisé, rappelant les nuances du bâti ancien.

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, la couleur des façades pourra être différente de la couleur sable de pays ou pisé, à condition de respecter la couleur existante du bâtiment d'origine.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas.

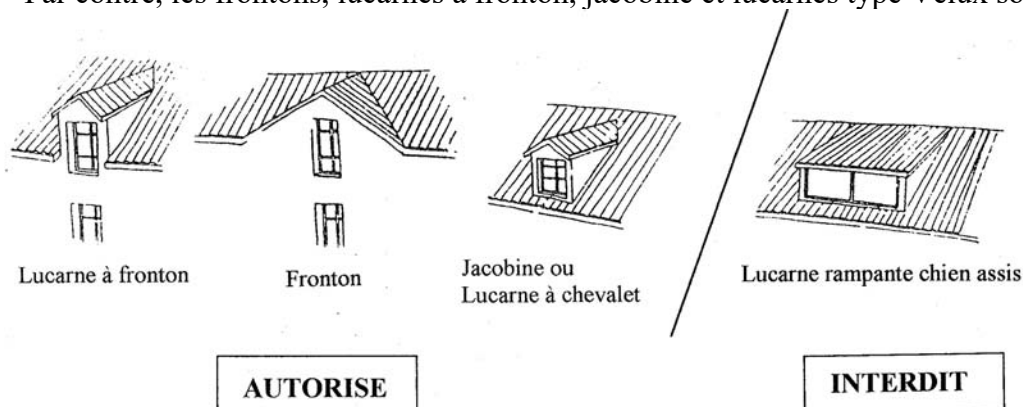
* Menuiseries

Les couleurs des menuiseries devront être en harmonie avec la couleur des façades. Les couleurs vives sont interdites.

* Ouvertures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis).

Par contre, les frontons, lucarnes à fronton, jacobine et lucarnes type Velux sont admis.



* Clôtures

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,60 m, peuvent être constituées :

- * soit de haies vives d'essences variées et locales
- * soit de grilles ou grillages

- * soit d'une murette de 60 cm de hauteur maximum qui peut être surmontée de grillages ou de claire-voie de conception simple et d'aspect agréable

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement intéressé.

Lorsque, sur une voie publique, le sol de la propriété est à plus de 60 cm en contre-haut du sol de la voie, la hauteur de la partie pleine de la clôture ne doit pas excéder 1 m à partir du niveau de la voie.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant plusieurs constructions, une harmonie entre les différentes clôtures doit être assurée.

* Restauration de constructions d'architecture traditionnelle

Les caractéristiques et matériaux de l'architecture traditionnelle doivent être respectés.

Les encadrements de fenêtres en pierre de taille ainsi que les arcs de décharges, s'ils existent, devront rester apparents.

Pour les maisons d'habitation, les ouvertures devront être plus hautes que larges, de proportions sensiblement équivalentes à celles des maisons traditionnelles, sauf pour les ouvertures en attique éclairant les combles.

Le rythme et la symétrie traditionnelle des percements sont à préserver.

Les ouvertures destinées à devenir des vitrines commerciales pourront être de dimension différente, ainsi que les ouvertures de bâtiments publics, de services et à vocation économique.

* Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés.

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Article UG 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Article UG 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations existantes de feuillus doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Les plantations de résineux doivent être remplacées par des plantations de feuillus en nombre équivalent.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...
- dans tous les cas, éviter les haies de conifères (thuyas, épicéas, sapins,...)

Les surfaces laissées libres de toute construction et les aires de stationnement devront être aménagées et plantées d'essences locales.

Les haies bocagères, bosquets isolés, seront réalisés pour masquer les parties les moins esthétiques des constructions (cuve à gaz, clapier, dépôts...).

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UJ

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone urbaine équipée destinée à des activités économiques de type industriel, artisanal et commercial.

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

Article UJ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole
- les habitations (sauf celles prévues à l'article 2)
- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les parcs d'attraction
- les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées

Article UJ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage et à condition d'être contiguës ou intégrées aux bâtiments d'activités.

Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UJ 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les portails doivent être aménagés le long des voies publiques de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

Les voies en impasse desservant plus de 4 constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UJ 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 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 ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- ASSAINISSEMENT

*** 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.

Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

En l'absence du réseau d'assainissement, ou en cas d'impossibilités techniques au raccordement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

*** Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux doivent :

- * soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente
- * soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur les terrains ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- RÉSEAUX ELECTRICITE ET TELEPHONE

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Article UJ 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UJ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

L'aménagement, la reconstruction et l'extension de bâtiments existants peut se réaliser à moins de 5 mètres de l'alignement de la voie publique, à condition de respecter la distance existante.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à 1 mètre minimum de l'alignement de la voie publique.

Article UJ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le long des voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'aménagement, la reconstruction et l'extension de bâtiments existants peut se réaliser à moins de 5 mètres de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique, à condition de respecter la distance existante.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à 1 mètre minimum de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Le long des autres limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter :

- **soit à 5 mètres minimum de la limite séparative**
- **soit en limite séparative**, à condition de respecter les règles de sécurité et de protection incendie.

L'aménagement, la reconstruction et l'extension de bâtiments existants peut se réaliser à moins de 5 mètres des limites séparatives, à condition de respecter la distance existante.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Article UJ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article UJ 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UJ 10 - HAUTEUR

La hauteur, calculée du sol existant (*terrain naturel pris à l'aplomb du bâtiment, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet*) jusqu'au sommet de la construction (*ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus*) ne peut excéder **10 mètres**.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

Des dépassements ponctuels sont autorisés à condition d'être nécessaires à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

Article UJ 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la Commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

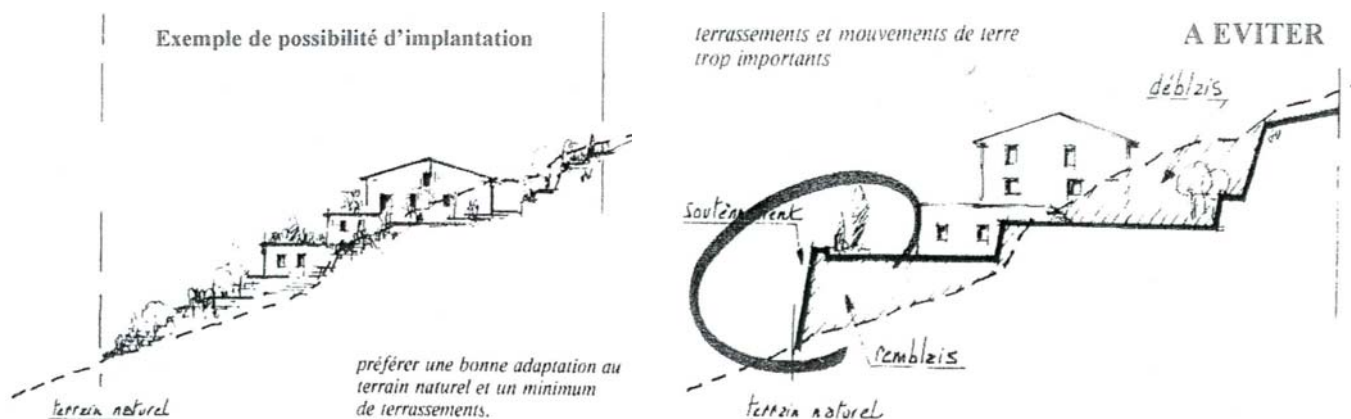
* Adaptation du terrain

Le choix d'implantation, de volume et d'aspect devra se faire en fonction du site, des paysages, de la topographie et de façon à limiter l'utilisation d'énergie.

Les constructions devront s'adapter étroitement au profil du terrain naturel. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Les pentes de terre ne devront pas excéder par rapport au terrain naturel, 20 % sur terrain plat et 30 % sur terrain en pente.

La hauteur du remblai ou du déblai ne devra pas excéder 1,5 mètre par rapport au terrain naturel.



* Toitures

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

Les toitures terrasses et à sheds sont admises.

La pente des toitures sera de maximum 45 %.

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des vérandas.

* Façades

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, les agglomérés de béton.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.

Les matériaux ou enduits de couleur vive, blanche, le mortier de ciment gris et l'aggloméré brut sont interdits.

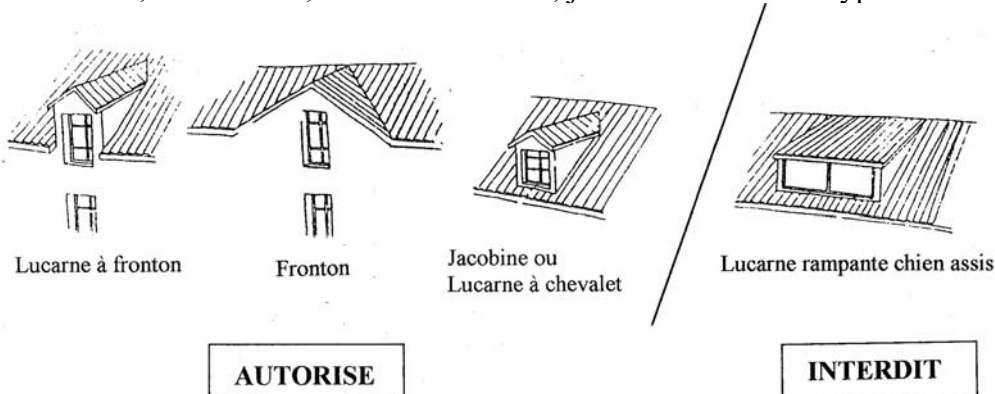
Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades ou bardages doivent être de couleur sable de pays ou pisé ou gris. D'autres couleurs seront autorisées pour des raisons de signalétique d'entreprise, sans toutefois être réalisées sur la totalité d'une façade.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux vérandas.

* Ouvertures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis).

Par contre, les frontons, lucarnes à fronton, jacobine et lucarnes type Velux sont admis.



* Clôtures

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,60 m, peuvent être constituées :

- * soit de haies vives d'essences variées et locales
- * soit de grilles ou grillages
- * soit d'une murette de 80 cm de hauteur maximum qui peut être surmontée de grillages ou de claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement intéressé.

Lorsque, sur une voie publique, le sol de la propriété est à plus de 80 cm en contre-haut du sol de la voie, la hauteur de la partie pleine de la clôture ne doit pas excéder 1 m à partir du niveau de la voie.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant plusieurs constructions, une harmonie entre les différentes clôtures doit être assurée.

*** Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables**

Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés.

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Article UJ 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des espaces publics.

Des aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être prévues en dehors du domaine public pour les bâtiments à usage économique.

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions.

Article UJ 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations existantes de feuillus doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Les plantations de résineux doivent être remplacées par des plantations de feuillus en nombre équivalent.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...
- dans tous les cas, éviter les haies de conifères (thuyas, épicéas, sapins,...)

Les haies bocagères, bosquets isolés, seront réalisés pour masquer les parties les moins esthétiques des constructions (cuve à gaz, clapier, dépôts...).

Des plantations irrégulières (hauteur, nombre et type d'essences locales...) devront être réalisées le long des bâtiments à vocation économique pour absorber leur volume.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UJ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III
Dispositions applicables
aux
ZONES À URBANISER

RÈGLEMENT DE LA ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone à caractère naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation mais pour laquelle les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone.

Les articles du règlement seront déterminés à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU.

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

Article AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction sauf celles prévues à l'article 2.

Article AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé.

Article AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

Article AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s’implanter à 1 mètre minimum de l’alignement de la voie publique.

Article AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s’implanter soit sur limite séparative, soit à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Article AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article AU 10 - HAUTEUR

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l’article 11 ci-après.

Article AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Article AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE AUa

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone naturelle d'urbanisation future à dominante d'habitat (extension urbaine réalisée selon la trame de la zone UG).

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et/ou de l'aménagement de la voirie et des réseaux par la Commune en respectant les orientations d'aménagement définies.

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

Article AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- constructions à usage agricole et forestier
- terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes et le stationnement permanent de caravanes isolées
- les parcs d'attraction
- dépôts de véhicules non liés à une activité économique,
- les activités industrielles
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les installations classées, sauf ceux prévus à l'article 2

Article AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées soumises à déclaration si elles correspondent à des activités artisanales, commerciales et de services et à condition que leurs dangers et inconvénients soient rendus compatibles avec le caractère de la zone.
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises :

- **dans la zone AUa du Bourg** à condition que l'aménagement de l'entrée d'agglomération soit réalisé, puis au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, en respectant les orientations d'aménagement (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).
- **dans la zone AUa située à « Montchardias »** au fur et à mesure de l'extension des réseaux d'eau potable et d'assainissement puis de l'équipement interne de la zone dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, en respectant les orientations d'aménagement (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).
- **dans les zones AUa situées à « Faydit - Chevalier » et « Chouvel »**, au fur et à mesure de l'aménagement de la voirie et de son équipement en réseaux d'électricité et d'eau potable, puis de l'équipement interne de la zone, en respectant les orientations d'aménagement (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).
- **dans la zone AUa située à « Chabetout »** au fur et à mesure de l'extension des réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif puis de l'équipement interne de la zone, en respectant les orientations d'aménagement (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).
- **dans la zone AUa située à « Voirdières »**, au fur et à mesure de l'extension des réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif et de l'aménagement de la voirie, puis de l'équipement interne de la zone, en respectant les orientations d'aménagement (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).
- **dans la zone AUa située à « Chabrol »** au fur et à mesure de la réalisation de l'équipement interne à la zone, en respectant les orientations d'aménagement (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).
- **dans la zone AUa située à « Morel - Prudent »** au fur et à mesure de l'extension du réseau d'assainissement collectif, et dès lors que la station de traitement sera réalisée, puis de l'équipement interne de la zone, en respectant les orientations d'aménagement (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AUa 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les portails doivent être aménagés le long des voies publiques de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

Les voies en impasse desservant plus de 4 constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Un seul nouvel accès sécurisé sur la R.D. 64 ne sera autorisé pour desservir la zone AUa à « Chabrol ».

Article AUa 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 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 ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- ASSAINISSEMENT

*** 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.

Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

En l'absence du réseau d'assainissement, ou en cas d'impossibilités techniques au raccordement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

*** Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux doivent :

- * soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente
- * soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur les terrains ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- RESEAUX ELECTRICITE ET TELEPHONE

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Article AUa 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, et 10 mètres par rapport à l'alignement de la R.D. 64 dans la zone AUa à « Chabrol ».

Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées :

- dans le cas de constructions faisant partie d'une opération d'ensemble lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs urbanistiques ou architecturaux.
- dans le cas où la bonne adaptation du projet à la topographie des lieux l'impose.

Le nu intérieur du bassin des piscines devra être implanté à 2 mètres minimum de l'alignement de la voie.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à 1 mètre minimum de l'alignement de la voie publique.

Article AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le long des voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées :

- dans le cas de constructions faisant partie d'une opération d'ensemble lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs urbanistiques ou architecturaux.
- dans le cas où la bonne adaptation du projet à la topographie des lieux l'impose.

Le nu intérieur du bassin des piscines devra être implanté à 2 mètres minimum de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à 1 mètre minimum de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Le long des autres limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter :

*** soit en limite séparative,**

* si leur hauteur sur limite est inférieure à 4 m

* si elles s'adossent à un bâtiment voisin édifié, antérieurement ou simultanément, en limite séparative à condition que la hauteur maximale n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.

*** soit à 3 mètres minimum de la limite séparative**

Le nu intérieur des bassins des piscines devra être implanté à 2 m minimum des limites.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Article AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article AUa 10 - HAUTEUR

La hauteur, calculée du sol existant (*terrain naturel pris à l'aplomb du bâtiment, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet*) jusqu'au sommet de la construction (*ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus*) ne peut excéder **9 mètres**.

Toutefois, dans la zone **AUa** située à « **Morel Prudent** », et dans la **partie haute des zones AUa situées à « Montchardias », « Voirdières » et « Chabrol »** (cf. orientations d'aménagement pour définir la partie haute), la hauteur ne peut excéder **6 mètres** du sol existant, jusqu'au sommet de la construction.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

Des dépassements ponctuels sont autorisés à condition d'être nécessaires à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

Article AUa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la Commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

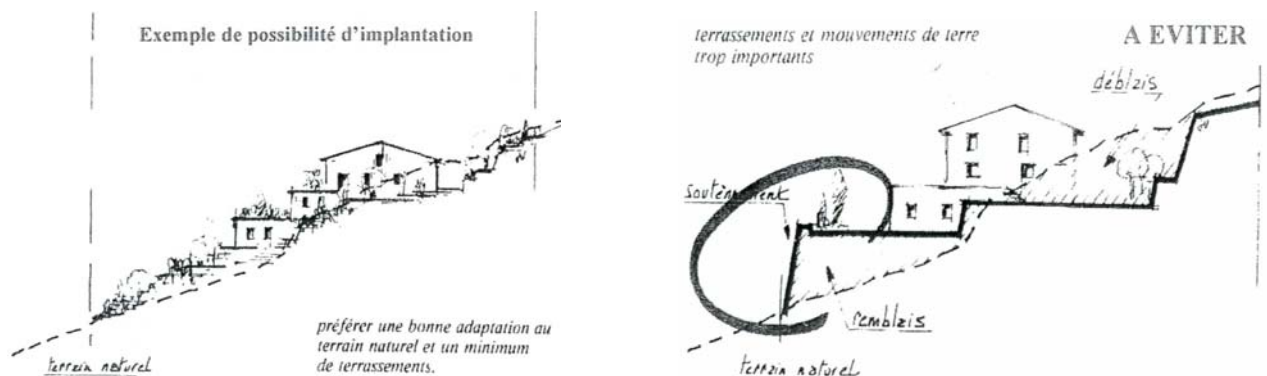
* Adaptation du terrain

Le choix d'implantation, de volume et d'aspect devra se faire en fonction du site, des paysages, de la topographie et de façon à limiter l'utilisation d'énergie.

Les constructions devront s'adapter étroitement au profil du terrain naturel. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Les pentes de terre ne devront pas excéder par rapport au terrain naturel, 20 % sur terrain plat et 30 % sur terrain en pente.

La hauteur du remblai ou du déblai ne devra pas excéder 1,5 mètre par rapport au terrain naturel.



* Toitures

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

Les toitures devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 30 et 45 %.

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 30 et 45 %, sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Les toitures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile en terre cuite de couleur naturelle rouge brique.

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, le pourcentage de pente des toitures sera compris entre 10 et 45 %.

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

* Façades

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, les agglomérés de béton.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.

Les matériaux ou enduits de couleur vive, blanche, le mortier de ciment gris et l'aggloméré brut sont interdits.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur sable de pays ou pisé, rappelant les nuances du bâti ancien.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas.

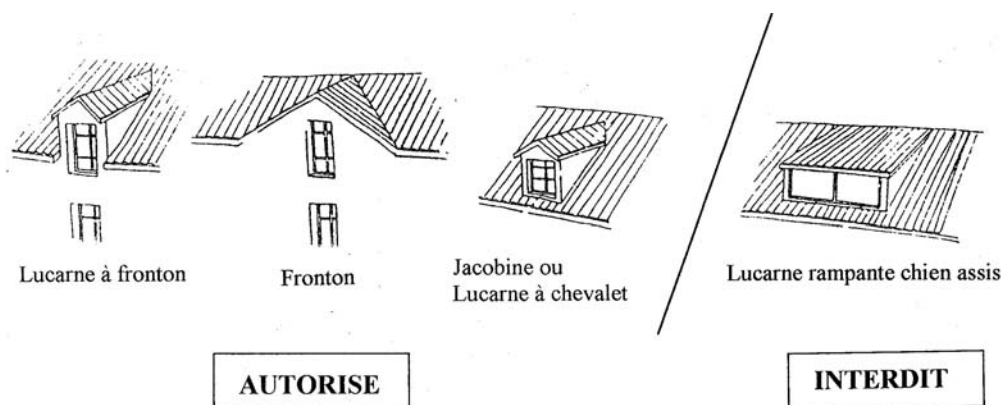
* Menuiseries

Les couleurs des menuiseries devront être en harmonie avec la couleur des façades. Les couleurs vives sont interdites.

* Ouvertures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis).

Par contre, les frontons, lucarnes à fronton, jacobine et lucarnes type Velux sont admis.



* Clôtures

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,60 m, peuvent être constituées :

- * soit de haies vives d'essences variées et locales
- * soit de grilles ou grillages
- * soit d'une murette de 60 cm de hauteur maximum qui peut être surmontée de grillages ou de claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le tènement intéressé.

Lorsque, sur une voie publique, le sol de la propriété est à plus de 60 cm en contre-haut du sol de la voie, la hauteur de la partie pleine de la clôture ne doit pas excéder 1 m à partir du niveau de la voie.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant plusieurs constructions, une harmonie entre les différentes clôtures doit être assurée.

* Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés.

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Article AUa 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Article AUa 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations existantes de feuillus doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Les plantations de résineux doivent être remplacées par des plantations de feuillus en nombre équivalent.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...
- dans tous les cas, éviter les haies de conifères (thuyas, épicéas, sapins,...)

Les surfaces laissées libres de toute construction et les aires de stationnement devront être aménagées et plantées d'essences locales.

Les haies bocagères, bosquets isolés, seront réalisés pour masquer les parties les moins esthétiques des constructions (cuve à gaz, clapier, dépôts...).

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

RÈGLEMENT DES ZONES AUI

CARACTÈRE DES ZONES

Zone naturelle à urbaniser réservée à l'implantation d'équipements ou d'installations d'activités sportives, culturelles, touristiques ou de loisirs.

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone en respectant les orientations d'aménagement définies.

Elle correspond au secteur touristique du plan d'eau.

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

Article AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou forestier
- les industries, les établissements artisanaux, les bureaux, les entrepôts
- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les installations classées
- les dépôts de véhicules
- les habitations et les annexes (sauf celles prévues à l'article 2)

Article AUI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'hébergement à condition d'être lié et nécessaire à l'activité sportive, culturelle, touristique (habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs...) ou de loisirs située dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et dans le respect du site et des paysages.
- L'aménagement et l'extension limitée des constructions d'habitation existantes,
- la construction des annexes et piscines à condition d'être liées à une construction existante sur la zone.
- les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone en respectant les orientations d'aménagement (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AUI 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les portails doivent être aménagés le long des voies publiques de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

Les voies en impasse desservant plus de 4 constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article AUI 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 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 ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- ASSAINISSEMENT

*** 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.

Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

En l'absence du réseau d'assainissement, ou en cas d'impossibilités techniques au raccordement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

*** Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux doivent :

- * soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente
- * soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur les terrains ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- RÉSEAUX ELECTRICITE ET TELEPHONE

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Article AUI 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article AUI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de **5 mètres minimum** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

L'aménagement, la reconstruction et l'extension de bâtiments existants peut se réaliser à moins de 5 mètres de l'alignement de la voie publique, à condition de respecter la distance existante.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à 1 mètre minimum de l'alignement de la voie publique.

Article AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le long des voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de **5 mètres minimum** par rapport à la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'aménagement, la reconstruction et l'extension de bâtiments existants peut se réaliser à moins de 5 mètres de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique, à condition de respecter la distance existante.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à 1 mètre minimum de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Le long des autres limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter à **5 mètres minimum** des limites séparatives.

L'aménagement, la reconstruction et l'extension de bâtiments existants peut se réaliser à moins de 5 mètres des limites séparatives, à condition de respecter la distance existante.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Article AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article AUI 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article AUI 10 - HAUTEUR

La hauteur, calculée du sol existant (*terrain naturel pris à l'aplomb du bâtiment, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet*) jusqu'au sommet de la construction (*ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus*) ne peut excéder **8 mètres et 10 mètres pour les bâtiments collectifs à usage de loisirs**.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

Des dépassements ponctuels sont autorisés à condition d'être nécessaires à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

Article AUI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la Commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

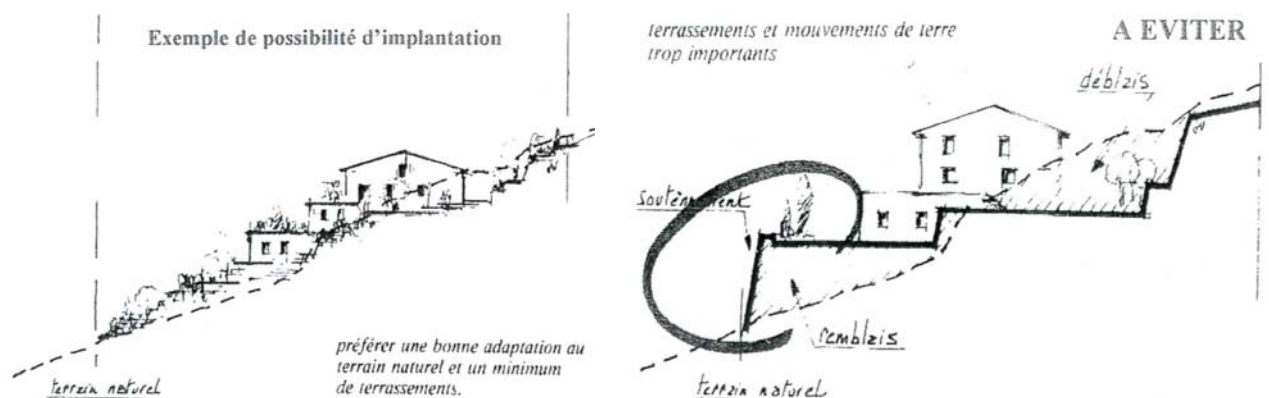
* Adaptation du terrain

Le choix d'implantation, de volume et d'aspect devra se faire en fonction du site, des paysages, de la topographie et de façon à limiter l'utilisation d'énergie.

Les constructions devront s'adapter étroitement au profil du terrain naturel. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Les pentes de terre ne devront pas excéder par rapport au terrain naturel, 20 % sur terrain plat et 30 % sur terrain en pente.

La hauteur du remblai ou du déblai ne devra pas excéder 1,5 mètre par rapport au terrain naturel.



* Toitures

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

Les toitures devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 30 et 45 %.

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 30 et 45 %, sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Les toitures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile en terre cuite de couleur naturelle rouge brique.

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, le pourcentage de pente des toitures sera compris entre 10 et 45 %. La couleur de la toiture pourra être différente du rouge brique pour ces bâtiments, à condition de respecter la couleur existante du bâtiment d'origine.

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

* Façades

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, les agglomérés de béton.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.

Les matériaux ou enduits de couleur vive, blanche, le mortier de ciment gris et l'aggloméré brut sont interdits.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur sable de pays ou pisé, rappelant les nuances du bâti ancien.

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, la couleur des façades pourra être différente de la couleur sable de pays ou pisé, à condition de respecter la couleur existante du bâtiment d'origine.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas.

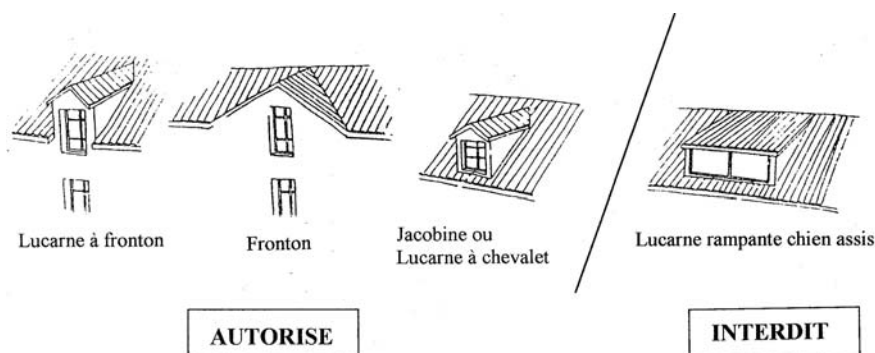
* Menuiseries

Les couleurs des menuiseries devront être en harmonie avec la couleur des façades. Les couleurs vives sont interdites.

* Ouvertures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis).

Par contre, les frontons, lucarnes à fronton, jacobine et lucarnes type Velux sont admis.



* Restauration de constructions d'architecture traditionnelle

Les caractéristiques et matériaux de l'architecture traditionnelle doivent être respectés.

Les encadrements de fenêtres en pierre de taille ainsi que les arcs de décharges, s'ils existent, devront rester apparents.

Pour les maisons d'habitation, les ouvertures devront être plus hautes que larges, de proportions sensiblement équivalentes à celles des maisons traditionnelles, sauf pour les ouvertures en attique éclairant les combles.

Le rythme et la symétrie traditionnelle des percements sont à préserver.

Les ouvertures destinées à devenir des vitrines commerciales pourront être de dimension différente, ainsi que les ouvertures de bâtiments publics, de services et à vocation économique.

* Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés.

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Article AUI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des espaces publics.

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions.

Article AUI 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations existantes de feuillus doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Les plantations de résineux doivent être remplacées par des plantations de feuillus en nombre équivalent.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...

- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...
- dans tous les cas, éviter les haies de conifères (thuyas, épicéas, sapins,...)

Les haies bocagères, bosquets isolés, longeront les bâtiments pour les absorber au maximum et masqueront les parties les moins esthétiques des constructions (cuve à gaz, clapier, dépôts...).

La végétation caractéristique des zones humides doit être conservée le long des ruisseaux et dans les vallons.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV
Dispositions applicables
aux
ZONES AGRICOLES A

RÈGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone agricole à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

Elle comprend un sous-secteur An, dans lequel les possibilités de construction sont limitées.

Elle inclut des secteurs concernés par des mesures de protection des puits de captage. Dans les zones A et An couvertes par une trame spécifique relative à la protection des puits de captage, il faut se référer aux prescriptions émises dans le cadre des études hydrogéologiques, dans l'attente de l'institution de servitudes d'utilité publique

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

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

En secteur A :

Toutes les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole.

En secteur An :

Les abris d'animaux si leur surface ne dépasse pas 30 m² et leur hauteur 4 mètres et si ils sont nécessaires à une exploitation agricole.

En secteurs A et An :

Les exhaussements et affouillements de sol à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, s'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et / ou la qualité des paysages.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les portails doivent être aménagés le long des voies publiques de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

Article A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 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 ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence d'un réseau public de distribution d'eau potable, **la desserte non collective par des sources, puits, forage est admise** à condition de desservir qu'une seule parcelle.

- ASSAINISSEMENT

* 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.

Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

En l'absence du réseau d'assainissement, ou en cas d'impossibilités techniques au raccordement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

* Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux doivent :

- * soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente
- * soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur les terrains ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Article A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les bâtiments agricoles doivent s'implanter à 10 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

L'aménagement, la reconstruction et l'extension de bâtiments existants peut se réaliser à moins de 5 mètres de l'alignement de la voie publique pour les constructions à usage d'habitation et à moins de 10 mètres de l'alignement de la voie publique pour les constructions agricoles, à condition de respecter la distance existante.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à 1 mètre minimum de l'alignement de la voie publique.

Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le long des voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les bâtiments agricoles doivent s'implanter à 10 mètres minimum de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à 5 mètres minimum de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'aménagement, la reconstruction et l'extension de bâtiments existants peut se réaliser à moins de 5 mètres de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique pour les constructions à usage d'habitation et à moins de 10 mètres de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique pour les constructions agricoles, à condition de respecter la distance existante.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à 1 mètre minimum de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Le long des autres limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait des limites à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ($D \geq H/2$), sans être inférieure à 3 mètres.

L'aménagement, la reconstruction et l'extension de bâtiments existants peut se réaliser à moins de 3 mètres des limites séparatives, à condition de respecter la distance existante.

Le nu intérieur des bassins des piscines devra être implanté à 3 mètres minimum des limites.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Article A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article A 10 - HAUTEUR

La hauteur, calculée du sol existant (*terrain naturel pris à l'aplomb du bâtiment, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet*) jusqu'au sommet de la construction (*ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus*) ne peut excéder **9 mètres pour les habitations et 10 mètres pour les autres constructions**.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

Des dépassements ponctuels sont autorisés à condition d'être nécessaires à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

Article A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

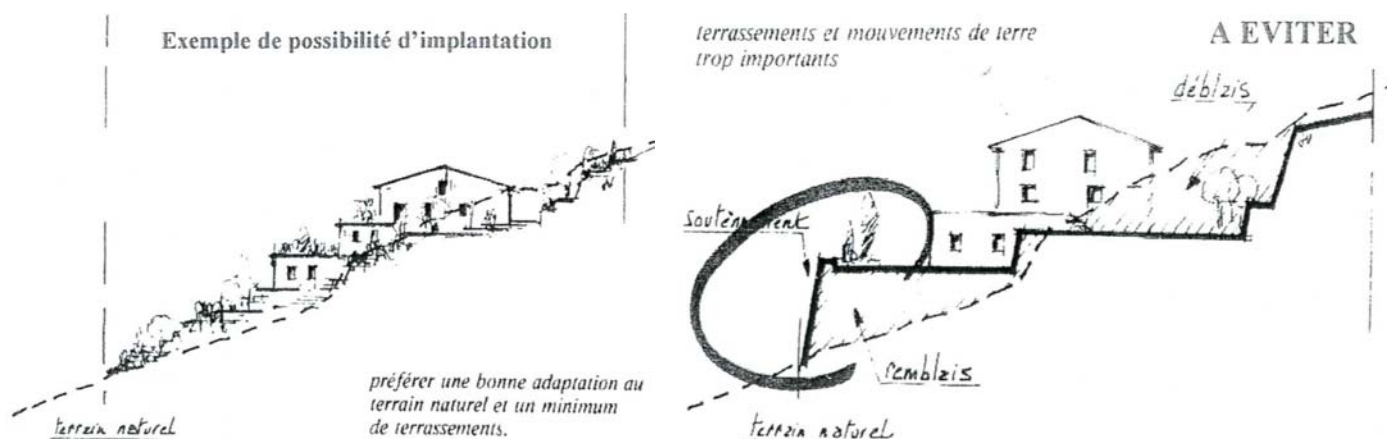
Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la Commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

* Adaptation du terrain

Pour les constructions à usage d'habitation et pour les bâtiments agricoles, le choix d'implantation, de volume et d'aspect devra se faire en fonction du site, des paysages, de la topographie et de façon à limiter l'utilisation d'énergie. Les constructions devront s'adapter étroitement au profil du terrain naturel. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Pour les constructions à usage d'habitation, les pentes de terre ne devront pas excéder par rapport au terrain naturel, 20 % sur terrain plat et 30 % sur terrain en pente. La hauteur du remblai ou du déblai ne devra pas excéder 1,5 mètre par rapport au terrain naturel.



* Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments et parallèles aux courbes de niveau.

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 30 et 45 %. Les toitures à une seule pente, au pourcentage de pente compris entre 30 et 45 %, sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Les toitures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile en terre cuite de couleur naturelle rouge brique. Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

Pour les constructions agricoles, la pente des toitures devra être inférieure à 45 %.

Pour les bâtiments agricoles de type tunnel et les silos de stockage, la pente des toitures peut être différente, les toitures en arrondi étant acceptées. Les couleurs des toitures, si elles sont différentes du rouge, devront être de couleur sombre (vert kaki par exemple), d'une teinte s'harmonisant avec celles des bâtiments voisins et s'intégrant dans l'environnement naturel de la construction.

* Façades

Pour les constructions à usage d'habitation et pour les bâtiments agricoles, 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, les agglomérés de béton. Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène. Les matériaux ou enduits de couleur vive, blanche, le mortier de ciment gris et l'aggloméré brut sont interdits.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, les couleurs de façades doivent être de couleur sable de pays ou pisé, rappelant les nuances du bâti ancien.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas.

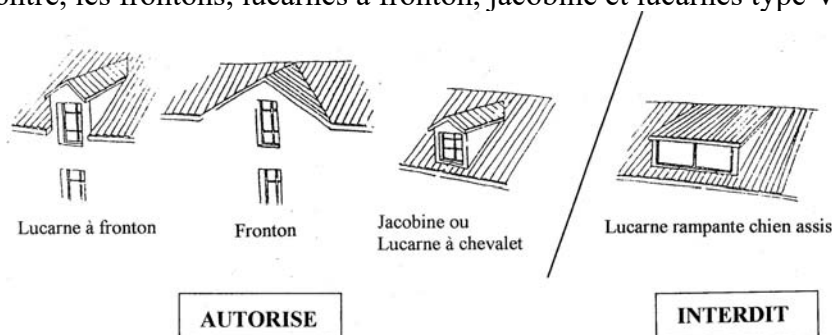
Pour les bâtiments agricoles, les façades sont autorisées de couleur sombre (vert kaki par exemple), d'une teinte s'harmonisant avec celles des bâtiments voisins et s'intégrant dans l'environnement naturel de la construction. Les bâches de couleur blanche ou d'une teinte trop claire sont interdites, excepté celles liées à une activité de maraîchage, à des cultures sous serre ou à des filets anti-grêle.

* Menuiseries pour les constructions d'habitation

Les couleurs des menuiseries devront être en harmonie avec la couleur des façades. Les couleurs vives sont interdites.

* Ouvertures pour les constructions d'habitation

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis).
Par contre, les frontons, lucarnes à fronton, jacobine et lucarnes type Velux sont admis.



* Restauration de constructions d'architecture traditionnelle

Les caractéristiques et matériaux de l'architecture traditionnelle doivent être respectés.

Les encadrements de fenêtres en pierre de taille ainsi que les arcs de décharges, s'ils existent, devront rester apparents.

Pour les maisons d'habitation, les ouvertures devront être plus hautes que larges, de proportions sensiblement équivalentes à celles des maisons traditionnelles, sauf pour les ouvertures en attique éclairant les combles.

Le rythme et la symétrie traditionnelle des percements sont à préserver.

Les ouvertures destinées à devenir des vitrines commerciales pourront être de dimension différente, ainsi que les ouvertures de bâtiments publics, de services et à vocation économique.

* Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés.

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Article A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des espaces publics.

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions.

Article A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...

- dans tous les cas, éviter les haies de conifères (thuyas, épicéas, sapins,...)

Les surfaces laissées libres de toute construction et les aires de stationnement devront être aménagées et plantées d'essences locales.

Les haies bocagères, bosquets isolés, seront réalisés pour masquer les parties les moins esthétiques des constructions (cuve à gaz, clapier, dépôts...).

Des plantations irrégulières (hauteur, nombre et type d'essences locales...) devront être réalisées le long des bâtiments à vocation économique pour absorber leur volume.

La végétation caractéristique des zones humides doit être conservée le long des ruisseaux et dans les vallons.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V
Dispositions applicables
aux
ZONES NATURELLES
et FORESTIÈRES N

RÈGLEMENT DE LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend un secteur N dans lequel des constructions sont présentes et un sous-secteur N* destiné à protéger sur le plan de l'environnement, une ambiance paysagère existante avec identification d'espaces boisés classés.

Elle inclut des secteurs concernés par des mesures de protection des puits de captage. Dans la zone N couverte par une trame spécifique relative à la protection des puits de captage, il faut se référer aux prescriptions émises dans le cadre des études hydrogéologiques, dans l'attente de l'institution de servitudes d'utilité publique.

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

Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Secteur N et sous-secteur N* :

- Toutes les nouvelles constructions et installations sauf celles mentionnées à l'article 2

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Pour les bâtiments existants d'une emprise au sol supérieure ou égale à 70 m², desservis en voirie, électricité et conformément à l'article N 4 en eau potable et assainissement, il est possible de réaliser les aménagements suivants :

- La réhabilitation, la transformation et l'aménagement de l'existant.
- L'extension des constructions dans la limite de 50 % de l'emprise au sol existante et dans la limite de 180 m² de surface de plancher.
- Les changements de destination si la vocation est à usage d'habitation ou d'activités économiques et touristiques, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.

Les constructions annexes (abris de jardin, garage...) lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de **40 m²** d'emprise au sol.

Les piscines à condition d'être liées à une maison d'habitation existante dans la zone.

Les abris d'animaux si leur surface ne dépasse pas 30 m² et leur hauteur 4 mètres.

Les installations et travaux divers, s'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et / ou la qualité des paysages.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif, s'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et / ou la qualité des paysages.

Sous-secteur N* :

- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les portails doivent être aménagés le long des voies publiques de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

Article N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 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 ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence d'un réseau public de distribution d'eau potable, **la desserte non collective par des sources, puits, forage est admise** à condition de desservir qu'une seule parcelle.

- ASSAINISSEMENT

* 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.

Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

En l'absence du réseau d'assainissement, ou en cas d'impossibilités techniques au raccordement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

* Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux doivent :

- * soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente
- * soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur les terrains ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Article N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à 10 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

L'aménagement, la reconstruction et l'extension de bâtiments existants peut se réaliser à moins de 10 mètres de l'alignement de la voie publique, à condition de respecter la distance existante.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à 1 mètre minimum de l'alignement de la voie publique.

Article N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**Le long des voies privées ouvertes à la circulation publique :**

Les constructions doivent s'implanter à 10 mètres minimum de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'aménagement, la reconstruction et l'extension de bâtiments existants peut se réaliser à moins de 10 mètres de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique, à condition de respecter la distance existante.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à 1 mètre minimum de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Le long des autres limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter :

*** soit en limite séparative,**

* si leur hauteur sur limite est inférieure à 4 m

* si elles s'adossent à un bâtiment voisin édifié, antérieurement ou simultanément, en limite séparative à condition que la hauteur maximale n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.

*** soit en retrait des limites à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ($D \geq H/2$), sans être inférieure à 3 mètres.**

L'aménagement, la reconstruction et l'extension de bâtiments existants peut se réaliser à moins de 3 mètres des limites séparatives, à condition de respecter la distance existante.

Le nu intérieur des bassins des piscines devra être implanté à 3 m minimum des limites.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Article N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article N 10 - HAUTEUR

La hauteur, calculée du sol existant (*terrain naturel pris à l'aplomb du bâtiment, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet*) jusqu'au sommet de la construction (*ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus*) ne peut excéder **9 mètres**. **Pour les constructions annexes, cette hauteur ne peut excéder 4 mètres.**

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions, reconstructions de bâtiments existants, jusqu'à permettre une hauteur supérieure, à condition de respecter la hauteur existante.

Des dépassements ponctuels sont autorisés à condition d'être nécessaires à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

Article N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la Commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

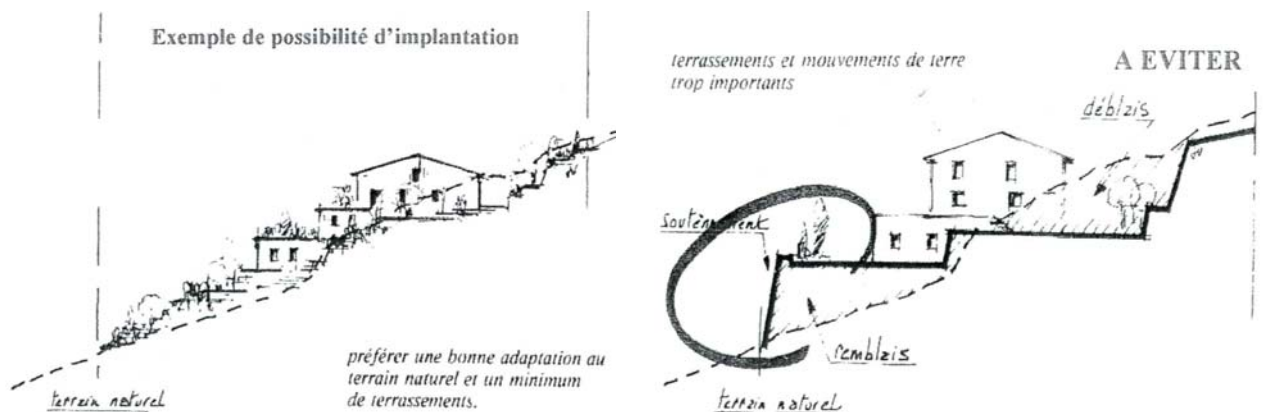
* Adaptation du terrain

Le choix d'implantation, de volume et d'aspect devra se faire en fonction du site, des paysages, de la topographie et de façon à limiter l'utilisation d'énergie.

Les constructions devront s'adapter étroitement au profil du terrain naturel. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Les pentes de terre ne devront pas excéder par rapport au terrain naturel, 20 % sur terrain plat et 30 % sur terrain en pente.

La hauteur du remblai ou du déblai ne devra pas excéder 1,5 mètre par rapport au terrain naturel.



* Toitures

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

Les toitures devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 30 et 45 %.

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 30 et 45 %, sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Les toitures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile en terre cuite de couleur naturelle rouge brique.

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

* Façades

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, les agglomérés de béton.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.

Les matériaux ou enduits de couleur vive, blanche, le mortier de ciment gris et l'aggloméré brut sont interdits.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur sable de pays ou pisé, rappelant les nuances du bâti ancien.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas.

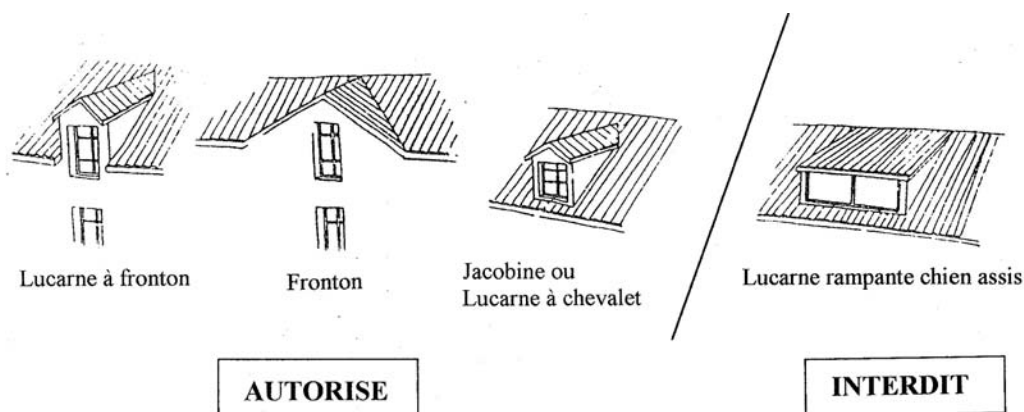
* Menuiseries

Les couleurs des menuiseries devront être en harmonie avec la couleur des façades. Les couleurs vives sont interdites.

* Ouvertures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis).

Par contre, les frontons, lucarnes à fronton, jacobine et lucarnes type Velux sont admis.



*** Restauration de constructions d'architecture traditionnelle**

Les caractéristiques et matériaux de l'architecture traditionnelle doivent être respectés.

Les encadrements de fenêtres en pierre de taille ainsi que les arcs de décharges, s'ils existent, devront rester apparents.

Pour les maisons d'habitation, les ouvertures devront être plus hautes que larges, de proportions sensiblement équivalentes à celles des maisons traditionnelles, sauf pour les ouvertures en attique éclairant les combles.

Le rythme et la symétrie traditionnelle des percements sont à préserver.

Les ouvertures destinées à devenir des vitrines commerciales pourront être de dimension différente, ainsi que les ouvertures de bâtiments publics, de services et à vocation économique.

*** Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables**

Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés.

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Article N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des espaces publics.

Article N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...
- dans tous les cas, éviter les haies de conifères (thuyas, épicéas, sapins,...)

Les surfaces laissées libres de toute construction et les aires de stationnement devront être aménagées et plantées d'essences locales.

Les haies bocagères, bosquets isolés, seront réalisés pour masquer les parties les moins esthétiques des constructions (cuve à gaz, clapier, dépôts...).

Des plantations irrégulières (hauteur, nombre et type d'essences locales...) devront être réalisées le long des bâtiments à vocation économique pour absorber leur volume.

La végétation caractéristique des zones humides doit être conservée le long des ruisseaux et dans les vallons.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE VI
DISPOSITIONS ANNEXES

ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS

En complément des dispositions contenues dans le règlement, ces recommandations sont formulées, à titre indicatif et pédagogique, pour améliorer la qualité des constructions et notamment leur insertion dans le paysage naturel et urbain de SAINT REMY-sur-Durolle.

*** Tenue des parcelles :**

Quelque soit leur destination, les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les dépôts de véhicules, de matériels hors d'usage et de matériaux disgracieux sont à exclure, y compris sur les voies publiques.

*** Annexes :**

Les locaux annexes seront de préférence traités dans les mêmes matériaux et couleurs que les bâtiments principaux.

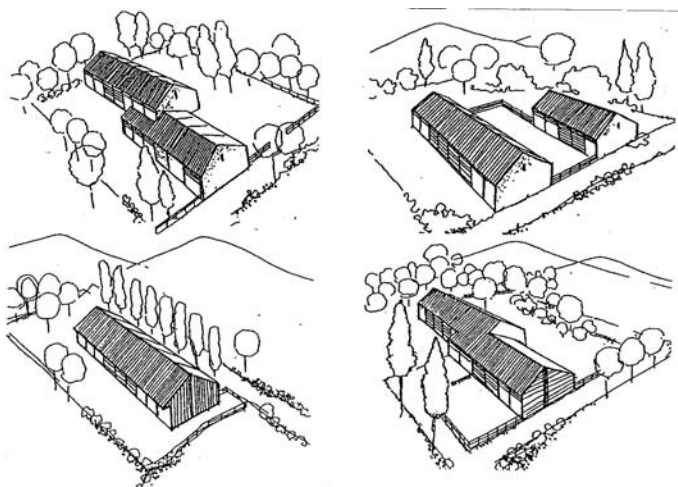
*** Matériaux :**

Les imitations de matériaux, tels que fausse pierre, faux bois et les matériaux précaires sont à éviter pour des motifs esthétiques lors des abords des constructions.

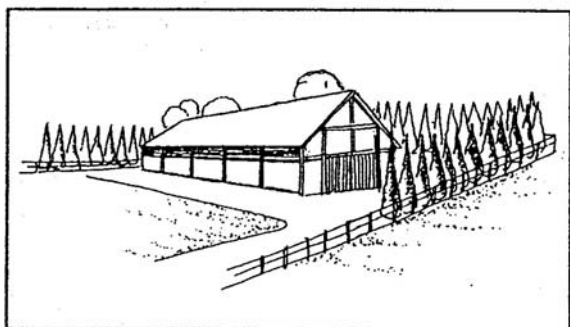
Concernant la toiture, il est conseillé d'utiliser des tuiles « canal » traditionnelles pour les constructions à usage d'habitation.

*** Pour les bâtiments agricoles en zone agricole A :**

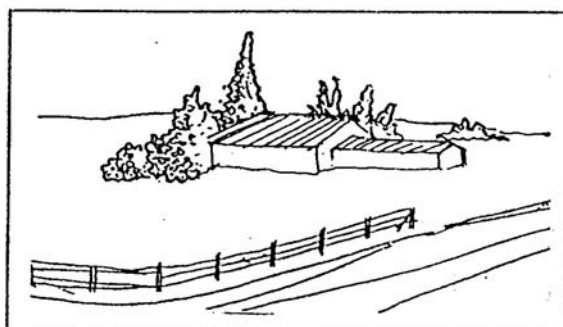
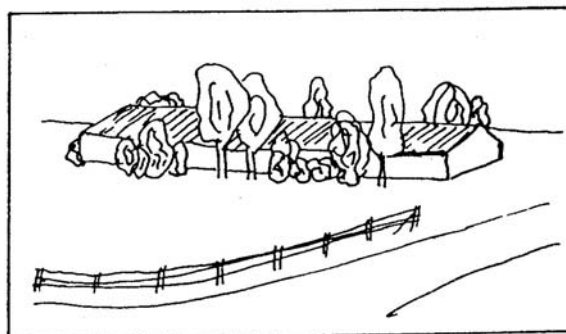
Pour les constructions agricoles, la monotonie des bâtiments peut être estompée par l'utilisation de différents matériaux d'habillage, des variations de hauteur dans les toitures et des ruptures de volumes.



Il est également préférable de raccrocher le bâtiment à des éléments végétaux existants ou de le placer en lisière d'un boisement.



Les haies de conifères sont particulièrement mal adaptées à la région.



Il est préférable de raccrocher le bâtiment à des éléments végétaux existants ou de le placer en lisière d'un boisement.

ANNEXE 2 : DEFINITIONS

Ces définitions sont données à titre d'information pour faciliter l'application du règlement.

ADAPTATIONS MINEURES

a) Selon l'Article L.123.1 du Code de l'Urbanisme

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

Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

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

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTSS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (ex. bassin, étang...)

ALIGNEMENT

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (art. L.111.1 et L.111.2 du Code de la Voirie Routière).

Il s'agit soit de l'alignement actuel, soit de l'alignement futur (lorsque la voie fait l'objet d'élargissement).

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

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

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

CONSTRUCTION A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociales, sanitaires, culturelles...) ainsi que des constructions privées de même nature.

EMPLACEMENT RESERVE

Articles L.123.1.8 – L.123.2 et R.123.11 d) du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent « fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, ainsi que dans les zones urbaines les emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

Le propriétaire, d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, peut dès que le P.L.U. est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande de propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

Article L.423.1 du Code de l'Urbanisme

Les terrains bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un P.L.U., sont inconstructibles, sauf à obtenir exceptionnellement un permis pour une construction à caractère précaire, sur avis favorable de la collectivité intéressée à l'opération.

Article R.123.10 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à une collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la surface de terrain occupée par la construction.

ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, 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.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière.

C'est le cas des :

- . coupes rases suivies de régénération
- . substitutions d'essences forestières.

Défrichage

Selon une définition du Conseil d'Etat « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole, une unité économique dirigée par un exploitant agricole, doit mettre en valeur la surface minimum d'installation.

Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants. Dans la commune, la surface minimum d'installations en polyculture d'élevage est fixée à 18 hectares.

EXTENSION

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

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R.111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

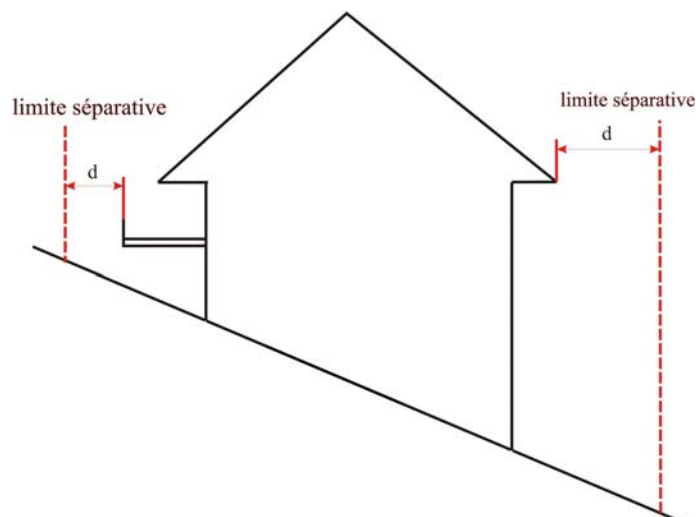
Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R.444-3 du code de l'Urbanisme.

IMPASSE

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

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence. Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.



INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Article R.442-2 du Code de l'Urbanisme

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir au moins dix unités
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE : réglementation applicable à la date d'approbation du PLU

La reconstruction sur un même terrain et pour un bâtiment de même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du P.L.U., est autorisée dans la limite de la surface de plancher antérieure et à la condition que la construction soit faite dans les deux ans suivant la date du sinistre, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (attestation de sinistre, d'assurance, etc...) (article L.111.3). Ce délai de deux ans pourra éventuellement être prolongé en cas de procédure contentieuse justifiée.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si le terrain est exposé à un risque (inondation, érosion, affaissement, éboulement), ou si la construction est susceptible de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TENEMENT

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

ANNEXE 3 :

ARTICLES LEGISLATIFS POUVANT S'APPLIQUER

Il s'agit de quelques articles pouvant s'appliquer, indépendant du règlement, comme les articles du Règlement National d'Urbanisme, ainsi que des articles d'autres législations. Ce n'est pas un inventaire exhaustif.

- LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé 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.

Il peut être également refusé 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où les travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111-14-2 du Code de l'Urbanisme :

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-15 du Code de l'Urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Article 682 du Code Civil :

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, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques.

Code de la Voirie Routière :

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

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

La création et la modification des accès privés sur les voies communales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Maire.

Article L.114-1 et suivants du Code de la Voirie Routière concernant la mise en place de pans coupés pour dégager la visibilité dans les carrefours.

Article L.1331-10 du Code de la Santé Publique en matière d'assainissement :

Le rejet des eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut donc être subordonné à un pré-traitement approprié.

Code de la Santé Publique :

Toute alimentation en eau potable par un dispositif autre que le réseau public, tels source, puit, forage, est soumise à déclaration ou à autorisation au titre de ce code et doit respecter les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

- ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

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