

Commune de SAINT-MARTIN-EN-HAUT



Modification n°3

Plan Local d'Urbanisme PLU

4 – Règlement

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 Octobre 2011

Modification n°1 approuvée le 7 Juin 2012

Modification n°2 et révision sous format allégé n°1 approuvées le 2 Juin 2016

Révision sous format allégé n°2 approuvée le 11 Janvier 2018

Modification n°3 du PLU :

Arrêté du Maire de lancement de la procédure en date du 23 Avril 2018

Vu pour être annexé l'arrêté du Maire en date du 23 Avril 2018

Réf : 45010

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX DIFFERENTES ZONES	6
ZONE Ua	6
ZONE Ub	14
ZONE Uc	24
ZONE Ui	33
ZONE Ui1	38
ZONE AUc	46
ZONE AUi	48
ZONE A	51
ZONE Ap	66
ZONE As	68
ZONE N	70
ZONE Nr	81
ZONE Ns	89
ZONE Nt	92
ANNEXES 1 DEFINITIONS	98

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE DG 1. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVE A L'OCCUPATION DU SOL

Code de l'Urbanisme

Les dispositions des articles R 111-2, R 111-4, R-111-15 et R-111-21 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement.

Les dispositions des articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6, L. 311-2 et L. 313-2 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables et permettent d'opposer, dans certains cas et conditions, le sursis à statuer.

Législations spécifiques

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

- Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol. Elles sont reportées au plan des servitudes d'utilité publique et recensées sur une liste. Ces deux documents sont portés en annexe du présent PLU.
- Les législations relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissements de ces installations.
- La loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et milieux aquatiques
- La loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur du paysage

Réglementations particulières

Demeurent applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières en vigueur et notamment :

- Le Code de la Santé Publique
- Le Code Civil
- Le Code de la Construction et de l'Habitation
- Le Code du patrimoine (livre V) et le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive
- Le Code de la Voirie Routière
- Le Code Général des Collectivités Territoriales
- Le Code de l'Environnement
- Le Code Rural et Forestier
- Le Règlement Sanitaire Départemental

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

ARTICLE DG 2. DIVISION DU TERRAIN EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en 4 types de zones :

- Les zones urbaines dites « zones U » qui correspondent aux secteurs déjà urbanisés. Les zones Ua, Ub et Uc sont destinées à l'habitat. La zone Ui accueille des activités économiques.
- Les zones à urbaniser dites « zones AU », qui sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il s'agit des zones AUc pour l'habitat et AUi pour les activités économiques.
- Les zones agricoles dites « zone A » à protéger en raison de la richesse des terres agricoles. Il s'agit de la zone A constructible, de la zone Ap inconstructible en raison de la proximité des secteurs d'urbanisation et de la zone As en raison des risques géologiques
- Les zones naturelles et forestières dites « zones N », à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, ou de la valeur forestière. Il s'agit des zones N, Nr, Ns, Nt. La zone Nr correspond au site inscrit de Rochefort. La zone Ns est une zone inconstructible de protection stricte des milieux naturels et du paysage. La zone Nt est réservée aux activités de tourisme et loisirs.

Chaque zone peut comporter des secteurs distingués par un indice dans lesquels s'appliquent des dispositions particulières :

- La zone Ub comprend un secteur Ubec réservé aux équipements publics et un secteur Ub1 où la hauteur* des constructions est différenciée.
- La zone Uc1 correspond à un secteur avec une densité plus importante.
- Les zones Uc, A, N et Nr comprennent des secteurs indicés g1 à g5 correspondant aux règles spécifiques de prévention des risques géologiques.
- Les zones Ui1 et Uic1 correspondent à la zone d'activités des Plaines et la zone Uic1 à une vocation commerciale plus importante.
- La zone AUic correspond à une vocation commerciale.

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre II du présent règlement.

ARTICLE DG 3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES AUX ZONES

En application de l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme, sont reportés au plan de zonage :

Les emplacements réservés

Les emplacements nécessaires aux voies ou ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés au plan de zonage et listés en annexe du dossier.

Les espaces boisés classés

Les terrains inscrits en espaces boisés classés sont délimités au plan de zonage et régis par les dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les éléments du paysage à protéger

Il s'agit des éléments du paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme

Ils comprennent des végétaux et espaces naturels à préserver (arbres, boisements) ou des éléments bâtis à préserver et à mettre en valeur (fontaines, croix, pigeonnier etc.)

A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les espaces concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces éléments du paysage et leur mise en valeur. Les permis de construire pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales au titre de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois la destruction partielle des végétaux peut être admise dès lors qu'elle est limitée au stricte nécessaire et compensée au moins pour partie par des plantations ou des aménagements renforçant le caractère et l'intérêt écologique du site.

ARTICLE DG 4. ADAPTATIONS MINEURES

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

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportées 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.

Aucune adaptation mineure ne peut être accordée aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone.

ARTICLE DG 5. NUANCIER DES FACADES

Nuancier pour les couleurs d'enduits et de façade, couleurs équivalentes à celles du nuancier Parex et Lanko suivant :

Brique rose	R.70		Beige	T.80
Vieux rose	R.50		Terre feutrée	T.60
Terre Orange	O.80		Terre rosée	T.90
Ocre clair	O.70		Pétale rose	R.40
Terre beige	T.70		Rose orange	O.60
Jaune ocre	J.70		Beige rose pâle	O.40
Jaune paille	J.50		Jaune orange	J.10
Gris cendre	G.50		Grège	T.10
Gris fumé	G.40		Beige rosé	O.50
Nacre orange	O.20		Sable rosé	R.20
Rose soutenu	R.60		Terre de sable	T.50
Rose nacré	R.10		Sable	O.10
Rose parme	R.30		Sable jaune	J.40
Terre d'argile	T.30			

TITRE II : DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE Ua

Caractéristiques de la zone

Zone urbaine immédiatement constructible correspondant à la partie centrale du bourg, bâtie en ordre continu et à l'alignement*.

Elle comprend un secteur concerné par une servitude de gel délimité au plan de zonage au titre de l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole ou industriel
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes*, les caravanes* isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs*, les bungalows.
- Le changement de destination des locaux commerciaux
- Les éoliennes
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt.
- Le long du linéaire commercial repéré sur le plan de zonage, les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux en logement sont interdits.
- Au sein du périmètre concerné par la servitude de gel instituée au titre de l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme et délimité au plan de zonage et pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation de la modification n°2 du PLU, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites exceptées celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE Ua 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage
 - o hôtelier, dans la limite de 25 chambres,
 - o de commerce, dans la limite de 500 m² de surface de plancher*, dont un maximum de 300 m² de surface de plancher en surface de vente,

- Les piscines constituant une annexe à l'habitation sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.
- Les affouillements ou exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.
- Au sein du périmètre concerné par la servitude de gel instituée au titre de l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme et délimité au plan de zonage, sont autorisés :
 - o L'adaptation et la réfection des constructions existantes
 - o Les changements de destination à vocation de bureaux, commerces, équipements
 - o L'extension des constructions existantes, d'une emprise au sol au moins égale à 60 m², dans la limite de 20 m² d'emprise au sol maximum, sous réserve d'une seule extension dans la durée de la servitude de gel
 - o Les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² avec une seule construction de ce type par tènement pendant la durée de la servitude de gel.

ARTICLE Ua 3. ACCES ET VOIRIE

Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. 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.

Voirie

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

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

ARTICLE Ua 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement:Eaux usées

Toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, conformément à la législation en vigueur. Le rejet des eaux de piscine est interdit.

Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Lorsque le réseau public d'assainissement est de type unitaire, les branchements eaux usées et eaux pluviales seront réalisés en séparatif en prévision du futur passage en séparatif du réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (voirie privée, aire de stationnement, eau de piscine...) doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées et drainage des propriétés privées sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie. En aucun cas ces eaux pluviales ne peuvent se déverser sur la voirie publique.

Electricité - téléphone - éclairage public - et autres réseaux câbles

Les extensions*, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité, et les services compétents.

ARTICLE Ua 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
--

Non réglementé.

ARTICLE Ua 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

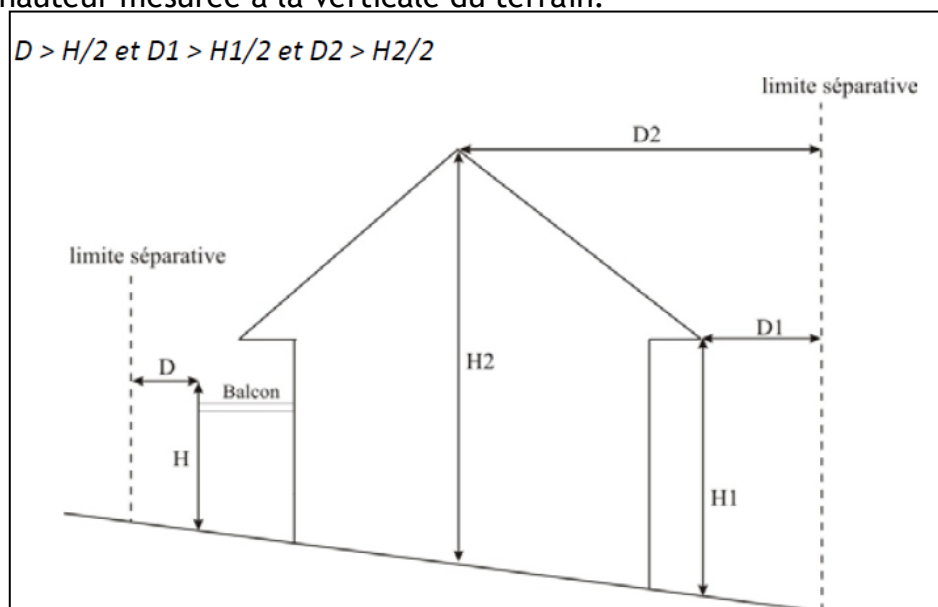
Les façades sur voies doivent être implantées dans une bande de 0 à 1 mètre par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

ARTICLE Ua 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

A partir de l'alignement* des voies et sur une profondeur correspondant au bâti continu existant en bordure de ces voies, les constructions doivent s'implanter soit d'une limite latérale à l'autre, soit à partir d'une seule limite de la parcelle. Dans le cas d'une construction sur une limite, aucune distance n'est exigée par rapport à l'autre limite latérale.

Les constructions doivent s'implanter, à une distance au moins égale à la demi-hauteur mesurée à la verticale du terrain.



Toutefois, cette contrainte disparaît dans les cas suivants :

- s'il s'agit d'une construction en limites séparatives n'excédant pas 4 mètres
- si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur* en limite ne peut excéder celle du bâtiment voisin.
- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants, dans l'emprise au sol initiale.
- pour les piscines : la distance minimum sera de 2 mètres (bord de bassin).

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

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10. HAUTEUR

La hauteur* absolue des constructions est limitée à 12 mètres. Dans le cas où le projet s'inscrit à l'intérieur d'un front bâti ou le prolonge, la hauteur * à l'égout de toiture des constructions nouvelles ne pourra dépasser celle de l'immeuble d'habitation adjacent ou voisin le plus haut.

La hauteur* absolue des annexes* est limitée à 4 mètres.

ARTICLE Ua 11. ASPECT EXTERIEUR

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

Lorsqu'un projet est de nature, par son importance, le caractère contemporain et novateur de son architecture ou de sa conception éco-environnementale, à modifier fortement le site préexistant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect de la construction peut être apprécié selon des critères plus larges que ceux énoncés au présent article. L'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence du projet avec le caractère général du site et la destination du bâtiment.

Implantation

La construction et l'aménagement de ses abords doit s'adapter à la topographie du terrain, la répartition des niveaux doit être en concordance avec sa pente naturelle.

L'implantation des constructions dans les terrains en pente devra être étudiée de manière à minimiser au mieux les déblais et remblais, sans faire obstacle à l'application des règles d'implantation des constructions par rapport à la voirie, aux limites séparatives et aux bâtiments voisins.

Volumétrie et équipements

Les constructions doivent disposer de volumétrie simple pour garantir l'harmonie avec le contexte urbain et paysager, pouvant comprendre plusieurs pans de toiture, excepté dans le cas d'impératif répondant à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les capteurs d'énergie solaire doivent être intégrés à la volumétrie des constructions, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les dispositifs de climatisation ne pourront être apposés en saillie sur les façades donnant sur les espaces publics.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façades sont interdites dans les constructions nouvelles, sauf au-dessus des toitures, dans le cas d'immeubles adjacents plus hauts. Elles devront présenter une finition identique aux façades.

Toitures et couvertures

Géométrie de la toiture

Les toitures seront à pans convexes, d'une pente comprise entre 30 et 50 %. Elles présenteront un débord de 30 cm minimum sur tous les murs, à l'exception des murs implantés en limite séparative.

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- pour les volumes annexes accolés à une construction principale.
- pour les annexes* de superficie inférieure à 15 m² d'emprise au sol. Dans ce cas, la pente peut être comprise entre 20 et 50 %

Les toitures terrasses sont autorisées

- pour des bâtiments de liaison entre deux volumes principaux
- pour les terrasses accessibles et aménagées (toit ou partie du toit du niveau inférieur servant de terrasse accessible au niveau supérieur)
- à condition de présenter une surface inférieure à 30 m².

Les faîtages des bâtiments principaux devront être réalisés dans le sens de la longueur de ces bâtiments.

Les ouvertures (jacobines, chien assis) non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux toitures de piscine et de vérandas.

Matériaux de la toiture

Les matériaux de couverture seront déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, en particulier pour la couleur et le type.

Les couvertures seront réalisées en tuiles présentant un aspect de terre cuite rouge ou rouge nuancé.

Dans le cas de réfection ou d'extension de bâtiments existants, les tuiles mécaniques seront autorisées.

Il sera toléré des couvertures différentes pour les annexes* de moins de 15 m² sous réserve que la couleur soit celle de la couverture du bâtiment principal.

Les chalets en bois de moins de 15 m² d'emprise au sol pourront présenter des toitures de couleur rouge ou verte pour une bonne intégration paysagère.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine et aux vérandas.

Revêtements de façades, matériaux

Sont concernés toutes les façades des bâtiments, annexes* compris, les murs de clôtures*, de soutènement et les murets de jardin.

Les matériaux de façade, les enduits doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits (béton grossier, briques creuses, parpaing d'agglomérés...) ne pourront rester apparents.

Les travaux de rénovation des façades devront respecter les éléments de décoration tels qu'ouvrages en briques pleines, moulures, corniches, génoises, niches... qui seront conservés sauf impossibilité technique.

Les enduits

La coloration des enduits sera choisie en compatibilité avec le nuancier ~~déposé en mairie~~ **présent en disposition générale DG5**.

Le ciment gris et nu, les enduits rustiques à relief marqué, à la brosse ou balayés sont interdits.

Les murs en pierre ne doivent pas être enduits, sauf en cas de nécessité technique ou architecturale.

Les raccords d'enduits avec des éléments de pierres de tailles dressées, chaînage, encadrements, seront réalisés avec des découpes simples et franches, sans relief accentué.

Les façades peuvent être peintes dans les teintes choisies en compatibilité avec le nuancier ~~déposé en mairie~~ **présent en disposition générale DG5**.

Ouvertures en façades et menuiseries

A l'exception des ouvertures de garage, vitrines commerciales, remises ou dans les combles, les ouvertures en façades doivent présenter leur plus grande dimension dans le sens de la hauteur sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les teintes très vives et la teinte noire sont interdites pour les menuiseries.

Clôtures* et ouvrages extérieurs

L'aspect des clôtures* devra être défini dans le dossier de permis de construire ou la déclaration de travaux.

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux, devront être intégrés aux clôtures* ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Le long des voies publiques, les clôtures seront construites en limite et constituées d'un muret de 0,50 à 1 mètre de hauteur surmonté ou non d'un grillage, d'une palissade d'aspect bois ou de tout autre dispositif à claire voie.

Dans tous les cas, la hauteur totale ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

En limite de propriété, entre voisins, les clôtures sont facultatives. S'il y en a, c'est le règlement ci-dessus qui s'applique.

La hauteur des clôtures* ou des murs peut être imposée par l'autorité qui instruit la demande selon la topographie des lieux et les critères de sécurité et de salubrité.

Les aménagements bâtis des espaces extérieurs (jardins et terrasse) seront traités avec simplicité. Les garde-corps et éléments de fermeture seront traités en murets pleins ou ouvrage présentant un aspect bois ou ferronnerie à barreaudage simple. Le traitement de l'ensemble des murs d'aménagement de la parcelle est soumis aux mêmes règles que les façades des bâtiments.

Les murs de soutènement sont admis s'ils sont justifiés par la topographie du terrain, ils pourront venir au niveau du terrain naturel avant travaux.

Les murs en pierres existants sont à conserver en pierres.

ARTICLE Ua 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques dans la mesure où la structure foncière le permet.

Pour toutes nouvelles constructions il sera exigé 1 place de stationnement par logement créé.

En plus, il est prévu des places de stationnement pour les visiteurs à raison de 2 places pour 3 logements, 3 places pour 5 logements, 4 places pour 7 logements, 5 places pour 10 logements. A partir de 10 logements, il est imposé une place supplémentaire tous les 2 logements créés.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de création de logements par aménagement de bâtiments existants.

ARTICLE Ua 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ua 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE Ub

Caractéristiques de la zone

La zone correspond au secteur semi dense contigu au centre ancien du bourg. Elle comprend :

- un secteur Ub1 où la hauteur* est limitée
- un secteur UBec réservé aux équipements publics.

Elle comprend un secteur concerné par une servitude de mixité sociale délimité au plan de zonage au titre de l'article L.151-41-4° du code de l'urbanisme.

Le sous-secteur Ub1 de Croix Chartier est concerné par une orientation d'aménagement.

ARTICLE Ub 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
--

- Les constructions à usage agricole ou industriel
- Les constructions nouvelles à usage de dépôt.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes*, les caravanes* isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs*.
- Les garages collectifs de caravanes*.
- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- Les éoliennes
- Les constructions à usage hôtelier

Dans le secteur UBec sont interdites toutes constructions, occupations et utilisations du sol autres que celles à usage d'équipements collectifs.

ARTICLE Ub 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage de commerce, dans la limite de 500 m² de surface de plancher*, dont un maximum de 300 m² de surface de plancher en surface de vente
- les entrepôts, dans la limite de 200 m² de surface de plancher
- Les piscines constituant une annexe à l'habitation sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.

- Les affouillements ou exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone
- Dans le secteur délimité au plan de zonage au titre de la servitude de mixité sociale instituée au titre de l'article L.151-41-4° du code de l'urbanisme, les constructions autorisées doivent respecter le programme de logements défini à la pièce n°6b du PLU.
- Dans le sous-secteur Ub1 à la Croix Chartier, les constructions autorisées doivent respecter les orientations d'aménagement définies à la pièce 5 du PLU.

ARTICLE Ub 3. ACCES ET VOIRIE

Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. 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.

Voirie

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

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

ARTICLE Ub 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement:

Eaux usées

Toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestique est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, conformément à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (constructions, voirie privée, stationnement, eaux de piscine...) doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Pour chaque unité foncière, le rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel sera précédé par un dispositif de rétention adapté. Pour limiter les rejets, un débit de fuite maximale sera calculé en fonction de la surface imperméabilisée. Ce débit de fuite sera indiqué lors de la demande de permis. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (voirie privée, aire de stationnement, eau de piscine...) doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées et drainage des propriétés privées sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie. En aucun cas ces eaux pluviales ne peuvent se déverser sur la voirie publique.

Electricité - téléphone - éclairage public - et autres réseaux câbles

Les extensions*, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

ARTICLE Ub 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
--

Non réglementé.

ARTICLE Ub 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

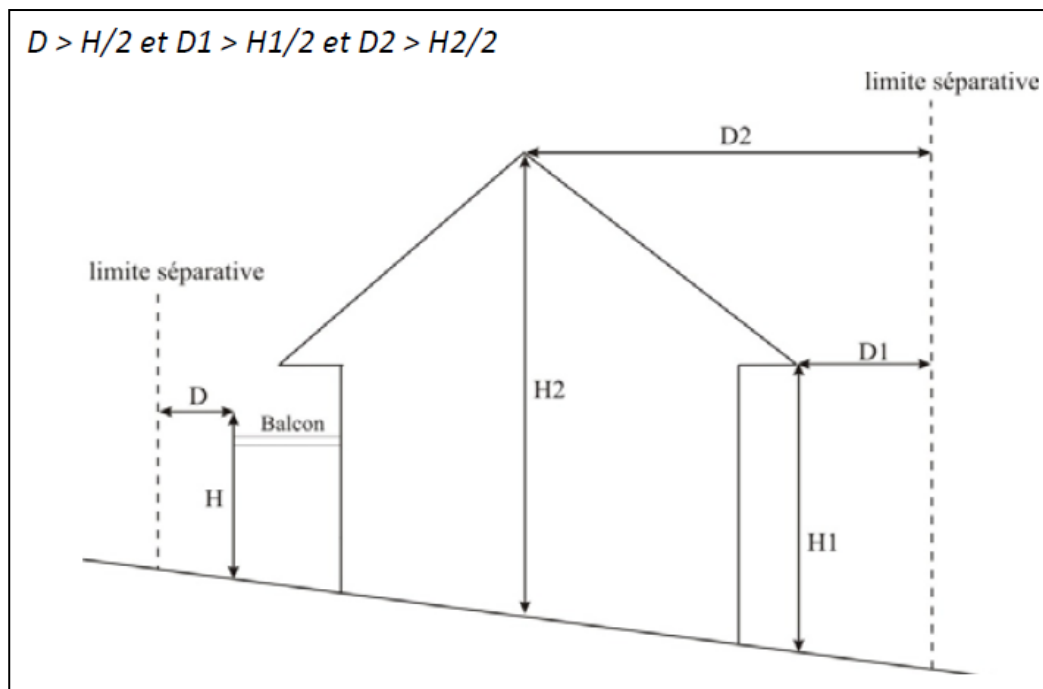
Les façades sur voies doivent être implantées dans une bande de 0 à 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Les extensions des constructions existantes ainsi que les constructions annexes* peuvent s'implanter au-delà de la bande des 10 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Les piscines (bord de bassin) doit être implantées à une distance de 2 mètres minimum rapport à l'alignement* actuel ou futur.

ARTICLE Ub 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter, à une distance au moins égale à la demi-hauteur mesurée à la verticale du terrain.



Toutefois cette contrainte disparaît dans les cas suivants :

- s'il s'agit d'une construction en limites séparatives n'excédant pas 4 mètres.
- s'il s'agit d'une construction adossée à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur* en limite ne pouvant excéder la hauteur* en limite du bâtiment voisin.
- pour le territoire des lotissements*, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement.
- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants, dans l'emprise au sol initiale ;
- pour les ensembles d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe de l'ensemble d'habitations.
- pour les piscines la distance minimum sera de 2 mètres (bord de bassin).

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

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ub 10. HAUTEUR

La hauteur* absolue des constructions est limitée à

- pour les constructions principales :
- 9 mètres dans le secteur Ub1,
- 12 mètres dans le reste de la zone.
- pour les annexes* : 4 mètres

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ub 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour la zone Ubec, voir ci-dessous l'article Ubec 11.

Pour la zone Ub, tous secteurs sauf Ubec, l'aspect extérieur des constructions doit respecter les règles suivantes :

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

Lorsqu'un projet est de nature, par son importance, le caractère contemporain et novateur de son architecture ou de sa conception éco-environnementale, à modifier fortement le site préexistant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect de la construction peut être apprécié selon des critères plus larges que ceux énoncés au présent article. L'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence du projet avec le caractère général du site et la destination du bâtiment.

Implantation

La construction et ses abords doivent s'adapter à la topographie du terrain, la répartition des niveaux doit être en concordance avec sa pente naturelle.

L'implantation des constructions dans les terrains en pente devra être étudiée de manière à minimiser au mieux les déblais et remblais, sans faire obstacle à l'application des règles d'implantation des constructions par rapport à la voirie, aux limites séparatives et aux bâtiments voisins.

Volumétrie et équipements

Les constructions doivent disposer de volumétrie simple pour garantir l'harmonie avec le contexte urbain et paysager, pouvant comprendre plusieurs pans de toiture, excepté dans le cas d'impératif répondant à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les capteurs d'énergie solaire doivent être intégrés à la volumétrie des constructions, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les dispositifs de climatisation ne pourront être apposés en saillie sur les façades donnant sur les espaces publics.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façades sont interdites dans les constructions nouvelles, sauf au-dessus des toitures, dans le cas d'immeubles adjacents plus hauts. Elles devront présenter une finition identique aux façades.

Toitures et couvertures

Toitures

Les toitures seront à pans convexes, d'une pente comprise entre 30 et 50 %. Elles présenteront un débord de 30 cm minimum sur tous les murs, à l'exception des murs implantés en limite séparative.

Les toitures à une pente sont autorisées

- pour les volumes annexes accolés à une construction principale. Dans ce cas, la pente est la même pour l'ensemble du bâti
- pour les annexes de superficie inférieure à 15 m² d'emprise au sol. Dans ce cas, la pente peut être comprise entre 20 et 50 %

Les toitures terrasses sont autorisées pour des bâtiments de liaison entre deux volumes principaux et pour les terrasses accessibles et aménagées, à condition de présenter une surface inférieure à 30 m².

Les faîtages des bâtiments principaux devront être réalisés dans le sens de la longueur de ces bâtiments.

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

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Couvertures

Les matériaux de couverture seront déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, en particulier pour la couleur et le type.

Les couvertures seront réalisées en tuiles aspect de terre cuite rouge ou rouge nuancé.

Dans le cas de réfection ou d'extension de bâtiments existants, les tuiles mécaniques seront autorisées.

Il sera toléré des couvertures différentes pour les annexes* de moins de 15 m² sous réserve que la couleur soit celle de la couverture du bâtiment principal.

Les chalets en bois de moins de 15 m² d'emprise au sol pourront présenter des toitures de couleur rouge ou verte pour une bonne intégration paysagère.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine et aux vérandas.

Revêtements de façades, matériaux

Sont concernés toutes les façades des bâtiments, annexes* compris, les murs de clôtures*, de soutènement et les murets de jardin.

Les matériaux de façade, et les enduits doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, en particulier, en ce qui concerne les teintes. Les couleurs vives sont proscrites. Le blanc est interdit pour les revêtements de façades (voir nuancier ~~communal~~ **présent en disposition générale DG5**).

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits (béton grossier, briques creuses, parpaing d'agglomérés...) ne pourront rester apparents.

Les enduits

Les enduits et rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux aérienne éteinte pour le bâtiment, avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale, brossé, sablé ou lavé à l'eau acidulée pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue.

La coloration des enduits sera choisie en compatibilité avec le nuancier ~~déposé en mairie~~ **présent en disposition générale DG5**.

Les enduits prêts à l'emploi pourront être utilisés et seront teintés de manière à obtenir la même teinte que les enduits traditionnels ou une teinte du nuancier ~~déposé en mairie~~ **présent en disposition générale DG5**. Ils pourront être grattés.

Le ciment gris et nu, les enduits rustiques à relief marqué, à la brosse ou balayés sont interdits.

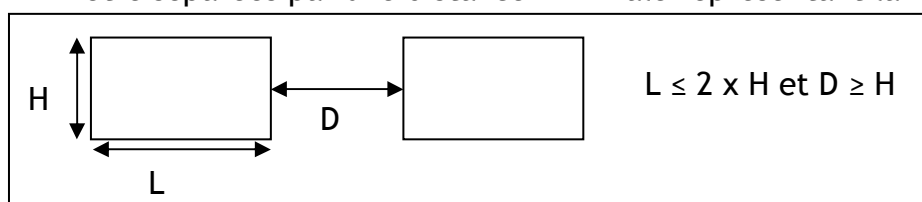
Les murs en pierre ne doivent pas être enduits, sauf en cas de nécessité technique ou architecturale.

Les raccords d'enduits avec des éléments de pierres de tailles dressées, chaînage, encadrements, seront réalisés avec des découpes simples et franches, sans relief accentué.

Les façades peuvent être peintes dans les teintes choisies en compatibilité avec le nuancier ~~déposé en mairie~~ **présent en disposition générale DG5**.

Ouvertures en façades et menuiseries

A l'exception des ouvertures de garage, vitrines commerciales, remises ou dans les combles. Lorsque les ouvertures en façades sont moins hautes que larges, leur longueur doit mesurée au maximum 2 fois leur hauteur. Si plusieurs ouvertures moins hautes que larges sont présentes sur une même façade, elles doivent toutes être séparées par une distance minimale représentant la hauteur de l'ouverture.



Les teintes très vives et la teinte noire sont interdites pour les menuiseries.

Clôtures* et ouvrages extérieurs

L'aspect des clôtures* devra être défini dans le dossier de permis de construire.

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux, devront être intégrés aux clôtures* ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Le long des voies publiques, les clôtures seront construites en limite et constituées d'un muret de 0,50 à 1 mètre de hauteur surmonté ou non d'un grillage, d'une palissade d'aspect bois ou de tout autre dispositif à claire voie.

Dans tous les cas, la hauteur totale ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

En limite de propriété, entre voisins, les clôtures sont facultatives. S'il y en a, c'est le règlement ci-dessus qui s'applique.

La hauteur des clôtures* ou des murs peut être imposée par l'autorité qui instruit la demande selon la topographie des lieux et les critères de sécurité et de salubrité.

Les aménagements bâtis des espaces extérieurs (jardins et terrasse) seront traités avec simplicité. Les garde-corps et éléments de fermeture seront traités en murets pleins ou ouvrage aspect bois ou ferronnerie à barreaudage simple. Le traitement de l'ensemble des murs d'aménagement de la parcelle est soumis aux mêmes règles que les façades des bâtiments.

Les murs de soutènement sont admis s'ils sont justifiés par la topographie du terrain, ils pourront venir au niveau du terrain naturel avant travaux.

Les murs en pierres existants sont à conserver en pierres.

ARTICLE Ubec 11. ASPECT EXTERIEUR

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

Lorsqu'un projet est de nature, par son importance, le caractère contemporain et novateur de son architecture ou de sa conception éco-environnementale, à modifier fortement le site préexistant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect de la construction peut être apprécié selon des critères plus larges que ceux énoncés au présent article. L'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence du projet avec le caractère général du site et la destination du bâtiment.

Les constructions doivent disposer de volumétrie simple pour garantir l'harmonie avec le contexte urbain et paysager, pouvant comprendre plusieurs pans de toiture, excepté dans le cas d'impératif répondant à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Implantation

La construction et ses abords doivent s'adapter à la topographie du terrain, la répartition des niveaux doit être en concordance avec sa pente naturelle, de manière à minimiser au mieux les déblais et remblais.

Toitures

Les toitures seront à deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe, d'une pente comprise entre 30 et 50 %.

Les toitures seront à pans convexes, d'une pente comprise entre 30 et 50 %.

Les toitures à une pente sont autorisées :

- pour les volumes annexes accolés à une construction principale
- pour les annexes* de superficie inférieure à 15 m² d'emprise au sol, dans ce cas, la pente peut être comprise entre 20 et 50 %

Les toitures terrasses sont autorisées pour des bâtiments de liaison entre deux volumes principaux et pour les terrasses accessibles et aménagées.

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

Ces prescriptions ne s'appliquent aux couvertures de vérandas et de piscine.

Couvertures

Les couvertures seront réalisées en tuiles aspect de terre cuite rouge ou rouge nuancé.

Dans le cas de réfection ou d'extension de bâtiments existants, les tuiles mécaniques seront autorisées.

Pour les annexes de moins de 15 m² les toitures seront de couleur rouge ou verte pour une bonne intégration paysagère.

Revêtements de façades

Sont concernés toutes les façades des bâtiments, annexes* compris, les murs de clôtures*, de soutènement et d'aménagements extérieurs.

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits (béton grossier, briques creuses, parpaing d'agglomérés...) ne pourront rester apparents.

Les matériaux de façade et les enduits doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, en particulier en ce qui concerne les teintes qui seront choisies en compatibilité avec le nuancier **déposé en mairie présent en disposition générale DG5**.

Les bétons utilisés en façades extérieures ne peuvent rester brut sauf lorsque les coffrages ou la mise en œuvre auront été prévus à cet effet.

ARTICLE Ub 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques sauf dans le secteur Ubec.

1. Pour les constructions autres que celles destinées au logement, le nombre de places sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée et devra faire l'objet de prescriptions spécifiques.
2. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement.
3. Pour les autres logements il est imposé un minimum de 2 places de stationnement par logement.
4. En plus, il est prévu des places de stationnement pour les visiteurs à raison de 2 places pour 3 logements, 3 places pour 5 logements, 4 places pour 7 logements, 5 places pour 10 logements. A partir de 10 logements, il est imposé une place supplémentaire tous les 2 logements créés.

ARTICLE Ub 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations en limite de tènement* (haies ou massifs) sont facultatives. Lorsqu'elles existent ou sont créées, elles doivent être d'essences locales et variées, composées notamment de feuillus, d'arbustes à fleurs et de persistant, ces derniers ne pouvant être majoritaires.

ARTICLE Ub 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE Uc

Caractéristiques de la zone

Extension récente du bourg en habitat pavillonnaire.

La zone comprend deux secteurs Ucg4 et Ucg5 soumis au risques géologiques ;

La zone comprend un secteur Uc1 avec des règles quelques peu différentes pour favoriser plus de densité.

Le secteur Uc de Croix Chartier est concerné par une orientation d'aménagement.

ARTICLE Uc 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
--

- Les constructions à usage agricole, industriel, commercial ou hôtelier
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes*, les caravanes* isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs*, les mobiles homes
- les parcs d'attraction ouverts au public.
- Les garages collectifs de caravanes*.
- Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur

ARTICLE Uc 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les piscines constituant une annexe à l'habitation sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.
- Les affouillements ou exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.
- Dans le secteur Ucg4, la hauteur des exhaussements de sols est limitée à 1 mètre.
- Dans le secteur Ucg5, la hauteur des exhaussements de sols est limitée à 2 mètres.
- **Dans le secteur de la Croix Chartier, les constructions autorisées doivent respecter les orientations d'aménagement définies à la pièce 5 du PLU.**

ARTICLE Uc 3. ACCES ET VOIRIE

Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. 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.

Voirie

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

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

ARTICLE Uc 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les secteurs Ucg4 et Ucg5, l'infiltration des eaux usées traitées ou pluviales dans le sol en place est interdite.

Eau potable :

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement:Eaux usées

Toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, conformément à la législation en vigueur.

Dans les secteurs Ucg4 et Ucg5, l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol en place est interdite.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (constructions, voirie privée, stationnement, piscine...) doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Pour chaque unité foncière, le rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel sera précédé d'un dispositif de rétention adapté. Le débit de maximale de rejet sera calculé en fonction de la surface imperméabilisée. Ce débit de fuite sera indiqué lors de la demande de permis.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (voirie privée, aire de stationnement, eau de piscine...) doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées et drainage des propriétés privées sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie. En aucun cas ces eaux pluviales ne peuvent se déverser sur la voirie publique.

Dans les secteurs Ucg4 et Ucg5, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol en place est interdite.

Electricité - téléphone - éclairage public - et autres réseaux câbles

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité et les services compétents.

ARTICLE Uc 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
--

Non réglementé.

ARTICLE Uc 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades sur voies doivent être implantées dans une bande de 0 à 15 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Les extensions des constructions existantes ainsi que les constructions annexes* peuvent s'implanter au-delà de la bande des 15 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

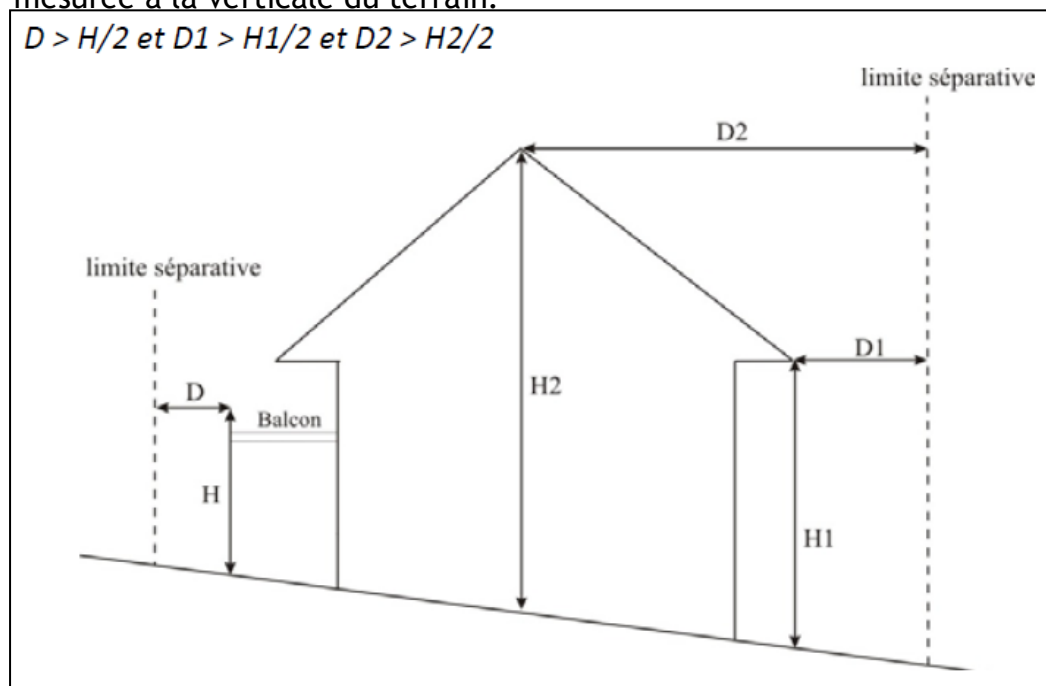
Les piscines (bord de bassin) doit être implantées à une distance de 2 mètres minimum rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Le long des chemins de Vachon, des Ayats (chemin n°89, rue Goutte Margot et chemin n°27) et du chemin n°166, toute construction et extension doivent

s'implanter à une distance de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement de ces chemins.

ARTICLE Uc 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur mesurée à la verticale du terrain.



Toutefois cette contrainte disparaît dans les cas suivants :

- s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres.
- s'il s'agit d'une construction adossée à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur en limite ne pouvant excéder la hauteur* en limite du bâtiment voisin ;
- pour le territoire des lotissements*, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement.
- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants, dans l'emprise au sol initiale ;
- pour les ensembles d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe de l'ensemble d'habitations.
- pour les piscines la distance minimum sera de 2 mètres (bord de bassin).

En zone Uc1 : les constructions peuvent s'implanter également en limite séparative interne et externe à l'opération, sous réserve d'une intégration harmonieuse avec le tissu bâti existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE Uc 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Uc 10. HAUTEUR

La hauteur* absolue des constructions est limitée à

- 9 mètres pour les constructions principales
- 12 mètres pour les constructions principales en zone Uc1
- 4 mètres pour les annexes*

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Uc 11. ASPECT EXTERIEUR

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

Lorsqu'un projet est de nature, par son importance, le caractère contemporain et novateur de son architecture ou de sa conception éco-environnementale, à modifier fortement le site préexistant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect de la construction peut être apprécié selon des critères plus larges que ceux énoncés au présent article. L'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence du projet avec le caractère général du site et la destination du bâtiment.

Implantation

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain, la répartition des niveaux doit être en concordance avec sa pente naturelle.

L'implantation des constructions dans les terrains en pente devra être étudiée de manière à minimiser au mieux les déblais et remblais, sans faire obstacle à l'application des règles d'implantation des constructions par rapport à la voirie, aux limites séparatives et aux bâtiments voisins.

Volumétrie et équipements

Les constructions doivent disposer de volumétrie simple pour garantir l'harmonie avec le contexte urbain et paysager, pouvant comprendre plusieurs pans de toiture, excepté dans le cas d'impératif répondant à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les capteurs d'énergie solaire doivent être intégrés à la volumétrie des constructions, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les dispositifs de climatisation ne pourront être apposés en saillie sur les façades donnant sur les espaces publics.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façades sont interdites dans les constructions nouvelles, sauf au-dessus des toitures, dans le cas d'immeubles adjacents plus hauts. Elles devront présenter une finition identique aux façades.

Toitures et couvertures

Toitures

Les toitures seront à pans convexes, d'une pente comprise entre 30 et 50 %. Elles présenteront un débord de 30 cm minimum sur tous les murs, à l'exception des murs implantés en limite séparative.

Les toitures à une pente sont autorisées

- pour les volumes annexes accolés à une construction principale.
- pour les annexes* de superficie inférieure à 15 m² d'emprise au sol. Dans ce cas, la pente peut être comprise entre 20 et 50 %

Les toitures terrasses sont autorisées pour des bâtiments de liaison entre deux volumes principaux et pour les terrasses accessibles et aménagées, à condition de présenter une surface inférieure à 30 m².

Les faîtages des bâtiments principaux devront être réalisés dans le sens de la longueur de ces bâtiments.

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

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux couvertures de vérandas et piscines.

Couvertures

Les matériaux de couverture seront déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, en particulier pour la couleur.

Les couvertures seront réalisées en tuiles aspect de terre cuite rouge ou rouge nuancé.

Dans le cas de réfection ou d'extension de bâtiments existants, les tuiles mécaniques seront autorisées.

Il sera toléré des couvertures différentes pour les annexes* de moins de 15 m² sous réserve que la couleur soit celle de la couverture du bâtiment principal.

Les chalets en bois de moins de 15 m² d'emprise au sol pourront présenter des toitures de couleur rouge ou verte pour une bonne intégration paysagère.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine et aux vérandas.

Revêtements de façades, matériaux

Sont concernés toutes les façades des bâtiments, annexes* compris, les murs de clôtures*, de soutènement et les murets de jardin.

Les matériaux de façade, les enduits doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, en particulier, en ce qui concerne les teintes. Le blanc

est interdit pour les revêtements de façades, ainsi que les couleurs claires. Les couleurs seront choisies en compatibilité avec le nuancier ~~déposé en mairie~~ **présent en disposition générale DG5**.

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits (béton grossier, briques creuses, parpaing d'agglomérés...) ne pourront rester apparents.

Les enduits

La coloration des enduits sera choisie en compatibilité avec le nuancier ~~déposé en mairie~~ **présent en disposition générale DG5**.

Le ciment gris et nu, les enduits rustiques à relief marqué, à la brosse ou balayés sont interdits.

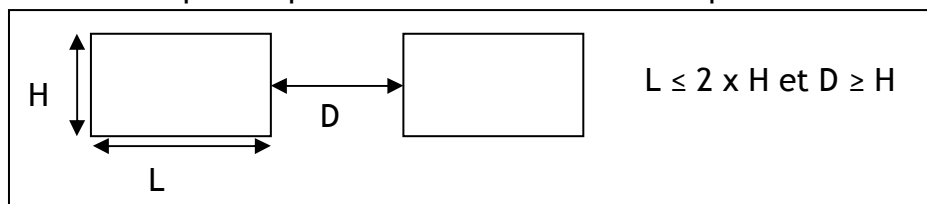
Les murs en pierre ne doivent pas être enduits, sauf en cas de nécessité technique ou architecturale. Les pierres apparentes isolées sont proscrites à l'exception des pierres de support d'échafaudage d'origine.

Les raccords d'enduits avec des éléments de pierres de tailles dressées, chaînage, encadrements, seront réalisés avec des découpes simples et franches, sans relief accentué.

Les façades peuvent être peintes dans les teintes choisies en compatibilité avec le nuancier ~~déposé en mairie~~ **présent en disposition générale DG5**.

Ouvertures en façades et menuiseries

A l'exception des ouvertures de garage, vitrines commerciales, remises ou dans les combles. Lorsque les ouvertures en façades sont moins hautes que larges, leur longueur doit mesurée au maximum 2 fois leur hauteur. Si plusieurs ouvertures moins hautes que larges sont présentes sur une même façade, elles doivent toutes être séparées par une distance minimale représentant la hauteur de l'ouverture.



Les teintes très vives et le noir sont interdits pour les menuiseries.

Clôtures* et ouvrages extérieurs

L'aspect des clôtures* devra être défini dans le dossier de permis de construire.

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux, devront être intégrés aux clôtures* ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Le long des voies publiques, les clôtures seront construites en limite et constituées d'un muret de 0,50 à 1 mètre de hauteur surmonté ou non d'un grillage, d'une palissade d'aspect bois ou de tout autre dispositif à claire voie.

Dans tous les cas, la hauteur totale ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

En limite de propriété, entre voisins, les clôtures sont facultatives. S'il y en a, c'est le règlement ci-dessus qui s'applique.

La hauteur des clôtures* ou des murs peut être imposée par l'autorité qui instruit la demande selon la topographie des lieux et les critères de sécurité et de salubrité.

Les aménagements bâtis des espaces extérieurs (jardins et terrasse) seront traités avec simplicité. Les garde-corps et éléments de fermeture seront traités en murets pleins ou ouvrage aspect bois ou ferronnerie à barreaudage simple. Le traitement de l'ensemble des murs d'aménagement de la parcelle est soumis aux mêmes règles que les façades des bâtiments.

Les murs de soutènement sont admis s'ils sont justifiés par la topographie du terrain, ils pourront venir au niveau du terrain naturel avant travaux.

Les murs en pierres existants sont à conserver en pierres.

ARTICLE Uc 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques sauf dans le secteur Ubec.

Le nombre de places sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée et devra faire l'objet de prescriptions spécifiques.

Un minimum de 2 places de stationnement par unité de logement est imposé pour les constructions à usage d'habitation, sauf dans la zone Uc1.

En zone Uc1, il est imposé 1 place de stationnement par logement ayant entre 0 et 60 m² de surface de plancher et 2 places de stationnement par logement au-delà de 60 m² de surface de plancher.

En plus, il est prévu des places de stationnement pour les visiteurs à raison de 2 places pour 3 logements, 3 places pour 5 logements, 4 places pour 7 logements, 5 places pour 10 logements. A partir de 10 logements, il est imposé une place supplémentaire tous les 2 logements créés.

ARTICLE Uc 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations en limite de tènement** (haies ou massifs) sont facultatives. Lorsqu'elles existent ou sont créées, elles doivent être d'essences locales et variées, composées notamment de feuillus, d'arbustes à fleurs et de persistant, ces derniers ne pouvant être majoritaires.

Le long des chemins de Vachon, des Ayats (chemin n°89, rue Goutte Margot et chemin n°27) et du chemin n°166, une bande de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement de ces chemins doit être plantée et obligatoirement d'essences locales et variées, composées notamment de feuillus, d'arbustes à fleurs et de persistant, ces derniers ne pouvant être majoritaires.

ARTICLE Uc 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE Ui

Caractéristiques de la zone

Zone urbaine à vocation d'activités économiques artisanales et de services.

ARTICLE Ui 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

- Les constructions et occupations du sol à usage agricole,
- Les hôtels
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes*, les caravanes* isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs*.
- Les parcs d'attraction et les installations de sports collectifs.
- Les constructions et occupations du sol à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article Ui 2.
- Les éoliennes de plus de 12m de hauteur

ARTICLE Ui 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations à usage commercial sont autorisées sous réserve:
 - o qu'elles soient directement liées aux activités artisanales, industrielles, existantes ou autorisées
 - o dans une limite de ~~600~~ 200 m² de ~~SHON~~ surface de plancher de surface de vente
- ~~- les constructions nouvelles à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage ou la surveillance des établissements édifiés dans la zone. Ces locaux à usage d'habitation devront être intégrés ou accolés aux établissements d'activités auxquels ils sont liés. Leur SHON* est limitée à 80m².~~
- ~~- l'extension des habitations existantes non liées à des activités, sous réserve que la SHON* résultante de l'aménagement et de l'extension des constructions soit limitée à 180m²~~
- les dépôts de matériaux, matériaux de démolition, de récupération, déchets, sous réserve qu'ils soient liés à l'activité principale de l'entreprise ou la constituant.
- Les affouillements et exhaussements de sol* sous réserve qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.

ARTICLE Ui 3. ACCES ET VOIRIE

Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. 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.

Voirie

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

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

ARTICLE Ui 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement:Eaux usées

Toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, conformément à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Dans le cas contraire, le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (voirie privée, aire de stationnement...) doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées et drainage des propriétés privées sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au

gestionnaire de la voirie. En aucun cas ces eaux pluviales ne peuvent se déverser sur la voirie publique.

Pour chaque unité foncière, le rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel sera précédé par un dispositif de rétention enterré et adapté pour contrôler et respecter les débits de rejet réglementaires.

Electricité - téléphone - éclairage public - et autres réseaux câbles

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

ARTICLE Ui 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ui 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette règle ne s'applique pas l'aménagement et la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments existants dans la volumétrie antérieure.

L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie: visibilité, accès, projet d'élargissement.

ARTICLE Ui 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions doivent être implantées à une distance comprise entre 0 et 5m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ui 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ui 10. HAUTEUR

La hauteur* absolue des constructions est limitée à 12 m.

Cette règle ne s'applique pas à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ui 11. ASPECT EXTERIEURImplantation

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain, la répartition des niveaux doit être en concordance avec sa pente naturelle, de manière à minimiser et équilibrer au mieux les déblais et remblais.

Géométrie de la toiture

Les bâtiments doivent présenter deux pans de toiture par volume, d'une pente comprise entre 20 et 50%,

Les toitures terrasses sont autorisées ~~pour des bâtiments de liaison entre deux volumes principaux. Leur surface est limitée à 30m².~~

Matériaux de la toiture

Les couvertures seront réalisées en tuiles aspect de terre cuite rouge ou rouge nuancé.

Dans le cas de réfection ou d'extension de bâtiments existants couverts de tuiles mécaniques, l'emploi de celle-ci est autorisé.

Il sera toléré l'usage de matériaux différents sous réserve que leur teinte soit conforme aux prescriptions ci-dessus et qu'ils ne génèrent pas d'effet de brillance.

Revêtements de façades

Sont concernés toutes les façades des bâtiments, annexes* compris, les murs de clôtures*, de soutènement et d'aménagements extérieurs.

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits (béton grossier, briques creuses, parpaing d'agglomérés...) ne pourront rester apparents.

Les bétons utilisés en façades extérieures ne peuvent rester brut sauf lorsque les coffrages et la mise en œuvre auront été prévus à cet effet.

~~Pour les bardages, sont interdits tous les matériaux présentant des qualités de brillance, des couleurs agressives sont interdits ainsi que le blanc.~~

Les couleurs vives (bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc) seront possibles **uniquement** pour des éléments ponctuels d'appel (auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers).

Clôtures*

L'aspect des clôtures* devra être défini dans le dossier de permis de construire.

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux, devront être intégrés aux clôtures* ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

La hauteur maximum est fixée à 2 m.

Les clôtures* en panneaux d'éléments préfabriqués (béton, PVC) sont interdites.

La hauteur des clôtures* ou des murs peut être imposée par l'autorité qui instruit la demande selon la topographie des lieux et les critères de sécurité et de salubrité.

ARTICLE Ui 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, les aires de manœuvre, chargement et déchargement correspondant aux besoins des constructions doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée et devra faire l'objet de prescriptions spécifiques.

ARTICLE Ui 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Chaque projet de construction devra s'inscrire dans un plan paysager de la parcelle.

ARTICLE Ui 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE Ui1

Caractéristiques de la zone

Zone urbaine à vocation d'activités économiques, artisanales et de services, correspondant à la zone d'activités intercommunale des Plaines.

Un sous-secteur Uic1 est créé avec des possibilités commerciales plus importantes en lien avec l'activité présente ou projetée.

ARTICLE Ui1 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES
--

- Les constructions et occupations du sol à usage agricole,
- Les hôtels
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes*, les caravanes* isolées, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs*.
- Les dépôts de véhicules, notamment les épaves, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ui1 2.
- Les parcs d'attraction et les installations de sports collectifs.
- Les constructions et occupations du sol à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article Ui1 2.
- Les éoliennes de plus de 12m de hauteur

ARTICLE Ui1 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations à usage commercial sont autorisées sous réserve:
 - o qu'elles soient directement liées aux activités artisanales, industrielles, existantes ou autorisées
 - o dans une limite de 200 m² de surface de plancher de surface de vente dans la zone Ui1
 - o dans une limite de 800 m² de surface de plancher de surface de vente dans la zone Uic1
- l'extension des habitations existantes non liées à des activités, sous réserve que la surface de plancher* résultante de l'aménagement et de l'extension des constructions soit limitée à 200 m²
- la construction d'annexes*, à l'exception des piscines, liées aux habitations existantes dans la zone, dans la limite de 40m² d'emprise au sol au total
- les dépôts de matériaux, matériaux de démolition, de récupération, déchets, véhicules, sous réserve qu'ils soient liés à l'activité principale de l'entreprise ou la constituent.

- Les affouillements et exhaussements de sol* sous réserve qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.

Conditions de mise en œuvre

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées en compatibilité avec l'orientation particulière d'aménagement du PLU.

Les constructions ne pourront être autorisées qu'à condition que les équipements d'infrastructure nécessaires soient réalisés. (Raccordement à l'assainissement collectif et réseau eaux pluviales, réseau eau potable et défense incendie, réseau électrique).

ARTICLE Ui1 3. ACCES ET VOIRIE

Non application de l'article R.123-10-1 : les règles s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble d'une opération.

Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. 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.

Tout nouvel accès est interdit sur la RD 122.

Toute opération doit présenter au maximum deux points d'accès sur les voies publiques, avec une seule entrée-sortie, ou une entrée et une sortie.

Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 15 % de pente doit être placé à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement de la voie publique. Le pourcentage de pente au niveau de l'alignement ne doit pas être supérieur à 5 %.

Voirie

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

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

ARTICLE Ui1 4. DESSERTE PAR LES RESEAUXEau potable :

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement:Eaux usées

Toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. Le dispositif d'assainissement des constructions doit être prévu en séparatif.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, conformément à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Dans le cas contraire, le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (voirie privée, aire de stationnement...) doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées et drainage des propriétés privées sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie. En aucun cas ces eaux pluviales ne peuvent se déverser sur la voirie publique.

Electricité - téléphone - éclairage public - et autres réseaux câbles

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

ARTICLE Ui1 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ui1 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non application de l'article R.123-10-1 : les règles s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble d'une opération.

Le retrait est considéré au droit de la façade.

Le retrait est de minimum 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 122.

Pour les autres voies, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette règle ne s'applique pas l'aménagement et la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments existants dans la volumétrie antérieure.

L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés à condition de respecter la distance existante et dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie: visibilité, accès, projet d'élargissement.

L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE Ui1 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non application de l'article R.123-10-1 : les règles s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble d'une opération.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit avec un retrait des limites séparatives, compatible avec le fonctionnement des constructions autorisées. Le retrait est considéré au droit de la façade.

L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE Ui1 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ui1 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ui1 10. HAUTEUR

Non application de l'article R.123-10-1 : les règles s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble d'une opération.

La hauteur est définie en valeur absolue à partir de la plate-forme jusqu'au point le plus haut du bâtiment, ouvrages techniques exclus.

La hauteur absolue des constructions est limitée à 10 m.

Cette règle ne s'applique pas à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ui1 11. ASPECT EXTERIEURImplantation

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain, la répartition des niveaux doit être en concordance avec sa pente naturelle, de manière à minimiser au mieux les déblais et remblais.

Les constructions doivent disposer de volumétrie simple pour garantir l'harmonie avec le contexte urbain et paysager, pouvant comprendre plusieurs pans de toiture, excepté dans le cas d'impératif répondant à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Géométrie de la toiture

Les bâtiments doivent présenter au moins deux pans de toiture par volume, avec une pente de toiture maximum de 30%, ou une toiture terrasse avec une pente de 5% maximum.

Les toits à un pan sont autorisés uniquement avec une largeur de 3 mètres maximum et sur une seule façade de la construction.

Les toitures cintrées en forme de vague sont autorisées sous réserve que la distance entre le point bas de la partie concave et le point haut de la partie convexe n'excède pas 1,50 m, cela afin d'éviter les lignes de toiture trop accentuées.

Matériaux de la toiture

Les couvertures seront réalisées en tuiles aspect de terre cuite rouge ou rouge nuancé.

Dans le cas de réfection ou d'extension de bâtiments existants couverts de tuiles mécaniques, l'emploi de celle-ci est autorisé.

L'usage de matériaux différents de type bac acier, joints debout,... est possible sous réserve que leur teinte soit de couleur rouge ou rouge nuancé ou dans le ton des façades et qu'ils ne génèrent pas d'effet de brillance.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de toitures terrasses.

Revêtements de façades

Sont concernés toutes les façades des bâtiments, annexes* compris, les murs de clôtures*, de soutènement et d'aménagements extérieurs.

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits (béton grossier, briques creuses, parpaing d'agglomérés...) ne pourront rester apparents.

Les bétons utilisés en façades extérieures ne peuvent rester brut sauf lorsque les coffrages et la mise en œuvre auront été prévus à cet effet.

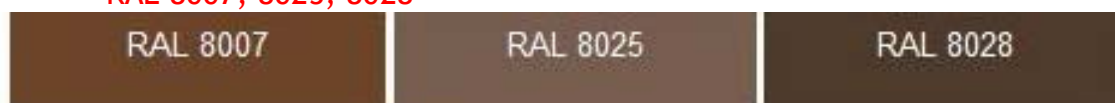
Les teintes employées pour les façades devront être dans les gammes de gris :

- RAL 7005, 7016, 7036, 7037 et 7042



Une seconde couleur pourra être employée dans la proportion de 0 à 30% de la superficie, pour chaque facade dans les teintes suivantes :

- RAL 8007, 8025, 8028



Afin d'éviter les effets de masse, pour les façades imposantes, grande largeur (supérieure à 20 m) ou grande hauteur (supérieure à 8 m), un minimum de deux teintes est imposé.

Pour les bardages, tous les matériaux présentant des qualités de brillance, des couleurs agressives sont interdits ainsi que le blanc.

Clôtures*

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux, devront être intégrés aux clôtures* ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures* en panneaux d'éléments préfabriqués (béton, PVC) sont interdites.

La clôture sera constituée par un grillage à panneaux rigides de couleur grise anthracite (~~RAL 7016~~ RAL 7024) de 1,80 mètre maximum de hauteur, fixés sur piquets métalliques de teinte grise.



Les murs de clôture sont interdits, excepté les murs constituant les entrées des lots.

A l'exception de la RD 122, le long des voies et emprises publiques, ainsi qu'en limite séparative extérieure des zones Ui1 et Uic1, les clôtures seront obligatoirement accompagnées d'une haie arbustive composée d'essences locales et variées, excepté si de telles haies existent déjà sur le domaine public.

La hauteur des clôtures* ou des murs peut être imposée par l'autorité qui instruit la demande selon la topographie des lieux et les critères de sécurité et de salubrité.

ARTICLE Ui1 12. STATIONNEMENT

Non application de l'article R.123-10-1 : les règles s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble d'une opération.

Le stationnement des véhicules et des vélos, les aires de manœuvre, chargement et déchargement correspondant aux besoins des constructions doivent être assurés en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ui1 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non application de l'article R.123-10-1 : les règles s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble d'une opération.

Chaque projet de construction devra s'inscrire dans un plan paysager de la parcelle.

Les espaces libres non fonctionnels devront être végétalisés.

Les plantations autour des aires de stationnement devront être réalisées à raison :

- De 1 arbre pour 6 poids lourds au minimum
- De 1 arbre pour 8 véhicules légers au minimum.

ARTICLE Ui1 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article Ui1 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article Ui1 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE AUc

Caractéristiques de la zone

Zone à urbaniser à vocation d'habitat située en extension de la zone pavillonnaire.

ARTICLE AUc 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole, industriel, commercial ou hôtelier
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes*, les caravanes* isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs*, les mobiles homes
- les parcs d'attraction ouverts au public.
- Les garages collectifs de caravanes*.
- Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur

ARTICLE AUc 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les piscines constituant une annexe à l'habitation sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.
- Les affouillements ou exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.

Conditions de mise en œuvre

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées en compatibilité avec l'orientation particulière d'aménagement du PLU.

Les constructions ne pourront être autorisées qu'à condition que les équipements d'infrastructure nécessaires soient réalisés. (Raccordement à l'assainissement collectif et réseau eaux pluviales, réseau eau potable et défense incendie, réseau électrique) et de l'existence d'une OAP définie sur la commune.

ARTICLE AUc 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter au règlement de la zone Uc.

ARTICLE AUc 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au règlement de la zone Uc.

ARTICLE AUc 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUc 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter au règlement de la zone Uc.

ARTICLE AUc 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter au règlement de la zone Uc.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUc 9. EMPRISE AU SOL

Se reporter au règlement de la zone Uc.

ARTICLE AUc 10. HAUTEUR

Se reporter au règlement de la zone Uc.

ARTICLE AUc 11. ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au règlement de la zone Uc.

ARTICLE AUc 12. STATIONNEMENT

Se reporter au règlement de la zone Uc.

ARTICLE AUc 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Se reporter au règlement de la zone Uc.

ARTICLE AUc 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE AUi

Caractéristiques de la zone

Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques, commerciales, artisanales et de services, correspondant à la zone d'activités intercommunale des Plaines.

Un sous-secteur AUic est créé avec des possibilités commerciales plus importantes en lien avec l'activité présente ou projetée.

ARTICLE AUi 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES
--

- Les constructions et occupations du sol à usage agricole,
- Les hôtels
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes*, les caravanes* isolées, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs*.
- Les dépôts de véhicules, notamment les épaves, à l'exception de ceux mentionnés à l'article AUi 2.
- Les parcs d'attraction et les installations de sports collectifs.
- Les constructions et occupations du sol à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article AUi2.
- Les éoliennes de plus de 12m de hauteur

ARTICLE AUi 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans la zone AUic, les constructions et installations à usage commercial sont autorisées dans une limite de 800m² de surface de plancher de surface de vente
- Dans la zone AUi, les constructions et installations à usage commercial sont autorisées sous réserve:
 - o qu'elles soient directement liées aux activités artisanales, industrielles, existantes ou autorisées
 - o dans une limite de 400 m² de surface de plancher de surface de vente
- l'extension des habitations existantes non liées à des activités, sous réserve que la surface de plancher* résultante de l'aménagement et de l'extension des constructions soit limitée à 200 m²
- la construction d'annexes*, à l'exception des piscines, liées aux habitations existantes dans la zone, dans la limite de 40m² d'emprise au sol au total
- les dépôts de matériaux, matériaux de démolition, de récupération, déchets, véhicules sous réserve qu'ils soient liés à l'activité principale de l'entreprise ou la constituent.

- les affouillements et exhaussements de sol* sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.

Conditions de mise en œuvre

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées en compatibilité avec l'orientation particulière d'aménagement du PLU.

Les constructions ne pourront être autorisées qu'à condition que les équipements d'infrastructure nécessaires soient réalisés. (Raccordement à l'assainissement collectif et réseau eaux pluviales, réseau eau potable et défense incendie, réseau électrique)

ARTICLE AUi 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter au règlement de la zone Ui1.

ARTICLE AUi 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au règlement de la zone Ui1.

ARTICLE AUi 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUi 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter au règlement de la zone Ui1.

ARTICLE AUi 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter au règlement de la zone Ui1.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUi 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUi 10. HAUTEUR

Se reporter au règlement de la zone Ui1.

ARTICLE AUi 11. ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au règlement de la zone Ui1.

ARTICLE AUi 12. STATIONNEMENT

Se reporter au règlement de la zone Ui1.

ARTICLE AUi 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS
--

Se reporter au règlement de la zone Ui1.

ARTICLE AUi 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
--

Non réglementé.

Article AUi 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
--

Non réglementé.

Article AUi 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE A

Caractéristiques de la zone

Zone d'activités agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend 5 secteurs Ag1 à Ag5 correspondant aux règles spécifiques de prévention des risques géologiques.

ARTICLE A 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

- toutes occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article A-2.
- l'aménagement de bâtiments existants pour un usage industriel ou d'entrepôts
- les installations et travaux divers* suivants :
 - o dépôts de véhicules
 - o garages collectifs de caravanes*
- le camping et le stationnement de caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes* et mobil home isolés
- Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur

ARTICLE A 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
--

- Les constructions et ouvrages nécessaires aux services publics sous réserve qu'elles soient en lien avec la vocation de la zone.
- Toutes constructions et ouvrages nécessaire à l'exploitation agricole
- Toutes constructions à usage d'habitation liées et nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole existante. Elles doivent être situées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation sauf impossibilité technique ou topographique démontrée et argumentée. **La surface de plancher est limitée à 200 m².**
- Les annexes* à l'habitation existante du siège d'exploitation et situées à **20 m maximum d'un point proximité** de l'habitation **et d'une emprise au sol limitée à 40 m².**
- L'aménagement des bâtiments existant nécessaires au développement des activités d'accueil à la ferme d'une exploitation agricole existante, sous réserve de concerner les bâtiments patrimoniaux (construits et toujours constitués de maçonnerie de pierres locales ou de pisé) et de limiter les extensions* à la réalisation des équipements techniques de confort ou de mise aux normes.

- Les affouillements et exhaussements de sol* nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées, en respectant au mieux la configuration du site naturel. Selon le site d'implantation, des aménagements paysagers (talutage et plantations) pourront être exigés afin de limiter l'impact sur le paysage.
- Dans le secteur Ag1, la hauteur des affouillements est limitée à 3 mètres et les pentes des talus sont limitées à 3H/2V.
- Dans le secteur Ag2, la hauteur des affouillements et exhaussements de sol* est limitée à 2 mètres et les pentes des talus sont limitées à 3H/2V.
- Dans le secteur Ag3, la hauteur des affouillements et exhaussements de sol* est limitée à 3 mètres et les pentes des talus sont limitées à 2H/1V.
- Dans le secteur Ag4, la hauteur exhaussements de sols est limitée à 1 mètre.
- Dans le secteur Ag5, la hauteur des exhaussements de sols est limitée à 2 mètres.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes
- Pour les habitations existantes, dont le clos et le couvert sont assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol est au moins égale à 60 m² :
 - o l'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante, sans dépasser 200 m² de surface de plancher au total (existant + extension).
 - o Les annexes liées à une habitation existante dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol.
 - o Une piscine liée à une habitation existante d'une surface de bassin limitée à 60m².

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

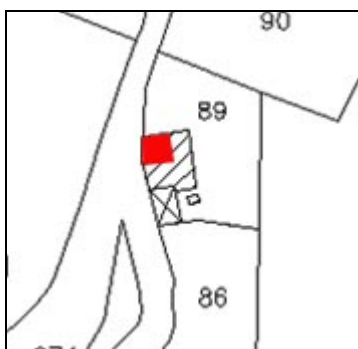
Les changements de destination des bâtiments identifiés dans le règlement graphique et ci-dessous (en rouge sur les extraits cadastraux) sont autorisés dans la limite de la volumétrie des bâtiments anciens existants. Les destinations admises sont l'habitat (comprenant les chambres d'hôtes et gîtes) et les activités tertiaires de bureaux et services sans excéder 200 m² de surface de plancher créés pour l'opération, dont un maximum de 80 m² de surface de plancher pour les activités citées précédemment.

LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION

N°	Lieu-dit	Section	N° parc.
1	LA HAIE OUEST	N	89
2	LA COURBIERE	A4	574
3	RATTIER	N	29
4	CARTHALLY OUEST	A4	552
5	LES PLACES	A4	710

N°	Lieu-dit	Section	N° parc.
6	LE VILLARD	M2	215
6bis	LE VILLARD	M2	215
6ter	LE VILLARD	M2	215
7	CHARINEL EST	M2	157
8	CHEZ VILLE	M1	14
9	CHARINEL EST	M2	144
10	LA RIVOIROLLE	AX	155
11	FLACHES DES GRANGES	AS	165
12	LES RENAUDIÈRES	AV	97
13	LE BROSSARD	M1	100
14	LE MONTCEL	AM	19
15	BONNEFOND	M1	325
16	LE COLOMBIER HAUT	B	560
17	LA CHAPUZIÈRE	AV	65-66
18	LES CARELLES	AV	130
19	LE VILLARD	M2	200
20	CHEZ LE REY	N1	221

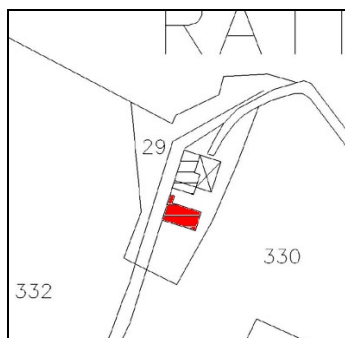
LOCALISATION DES BÂTIMENTS OU PARTIES DE BÂTIMENT CONCERNES



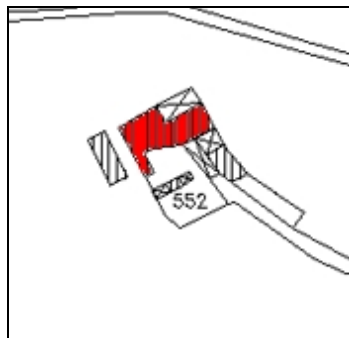
CD1 LA HAIE OUEST



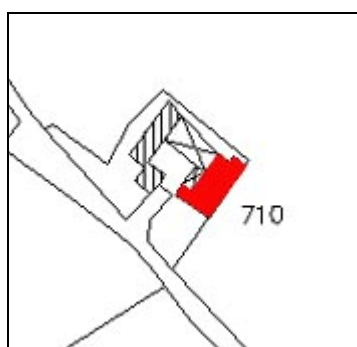
CD2 LA COURBIÈRE



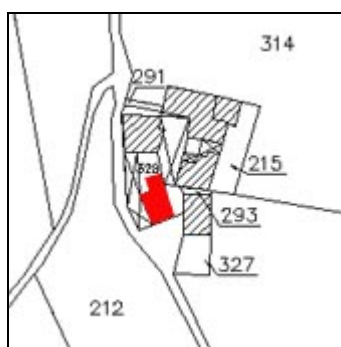
CD3 RATTIER



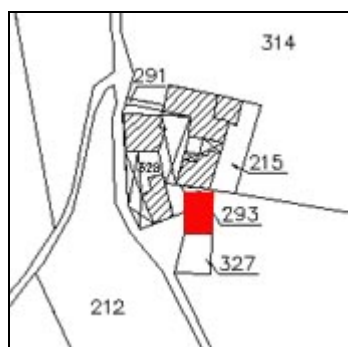
CD4 CARTHALLY OUEST



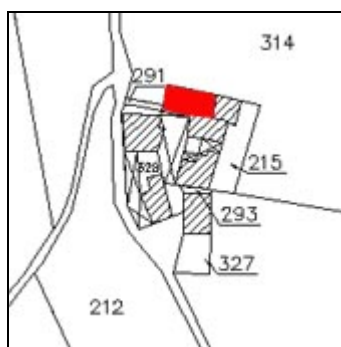
CD5 LES PLACES



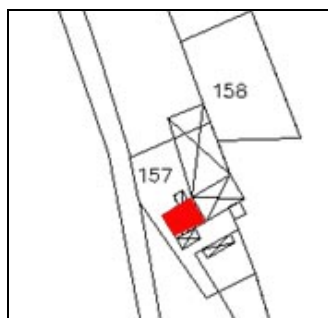
CD6 LE VILLARD



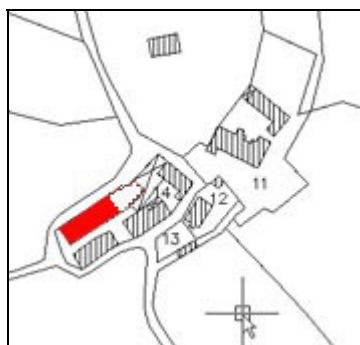
CD6bis LE VILLARD



CD6ter LE VILLARD



CD7 CHARINEL EST



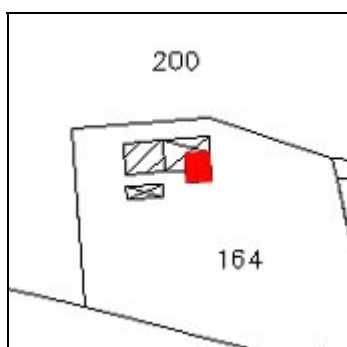
CD8 CHEZ VILLE



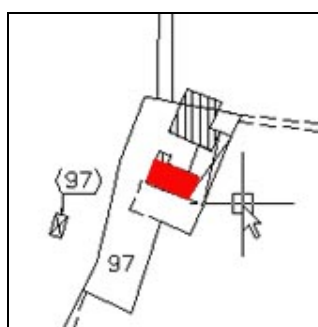
CD9 CHARINEL OUEST



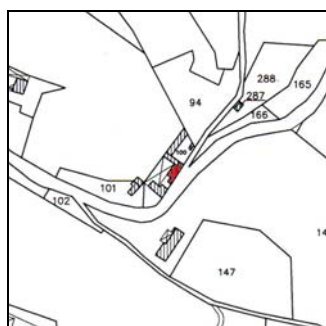
CD10 LA RIVOIROLLE



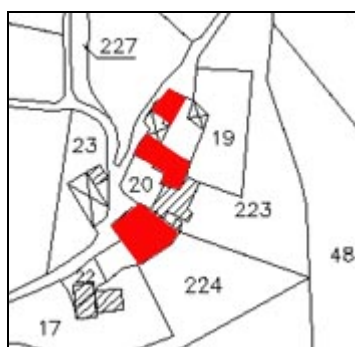
CD11 FLACHES DES GRANGES



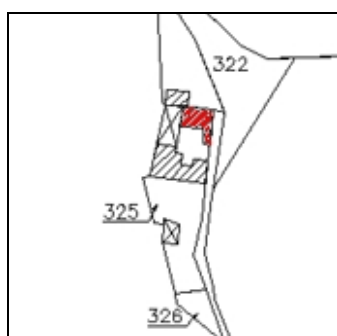
CD12 LES RENAUDIERES



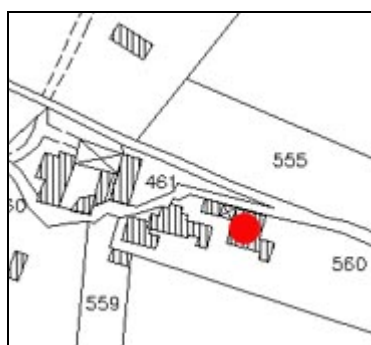
CD13 LE BROSSARD



CD14 LE MONTCEL



CD15 BONNEFOND



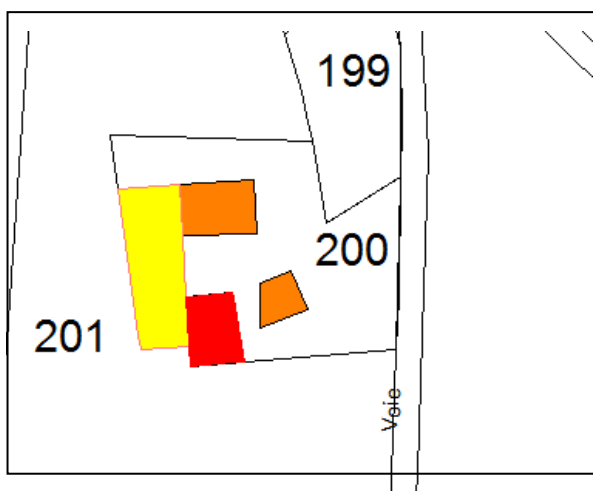
CD16 LE COLOMBIER HAUT



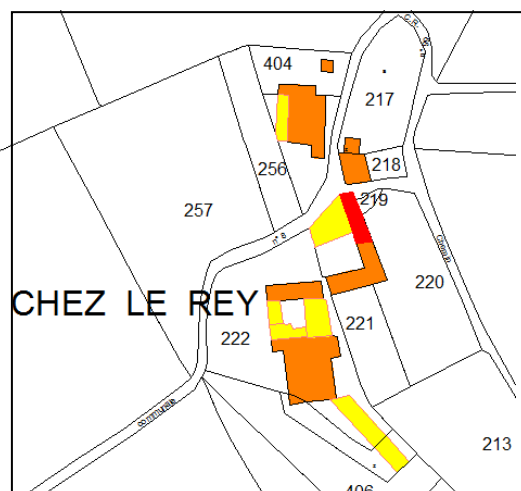
CD17 LA CHAPUZIERE



CD 18 LES CARELLES



CD 19 LE VILLARD



CD 20 CHEZ LE REY

ARTICLE A 3. ACCES ET VOIRIE

Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers.

Toute construction dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection conforme à la réglementation en vigueur.

Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et permettre l'accès des véhicules de secours et de livraisons.

ARTICLE A 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX
--

Eau potable :

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection conforme à la réglementation en vigueur.

En cas d'absence de réseau d'eau potable, les dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions en eau potable sont autorisées sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Assainissement:

Dans les secteurs Ag1, Ag2, Ag3, Ag4 et Ag5, l'infiltration des eaux usées traitées ou pluviales dans le sol en place est interdite.

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies au Schéma Général d'Assainissement, toutes les constructions nouvelles produisant des eaux usées domestiques doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement (obligatoire) au futur réseau collectif.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies dans le Schéma Général d'Assainissement, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règles techniques en vigueur est exigé.

L'évacuation des eaux usées non domestiques, y compris les eaux de vidanges des piscines, est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, conformément à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (bâtiments, voirie privée, aire aménagée) doit être raccordée au réseau Eaux Pluviales s'il existe.

Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Pour chaque unité foncière, le rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel sera précédé d'un dispositif de rétention adapté. Le débit de maximale de rejet sera calculé en fonction de la surface imperméabilisée. Ce débit de fuite sera indiqué lors de la demande de permis.

Le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées et drainage des propriétés privées sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie. En aucun cas ces eaux pluviales ne peuvent se déverser sur la voirie publique.

Electricité - téléphone - éclairage public - et autres réseaux câbles

Les ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

ARTICLE A 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

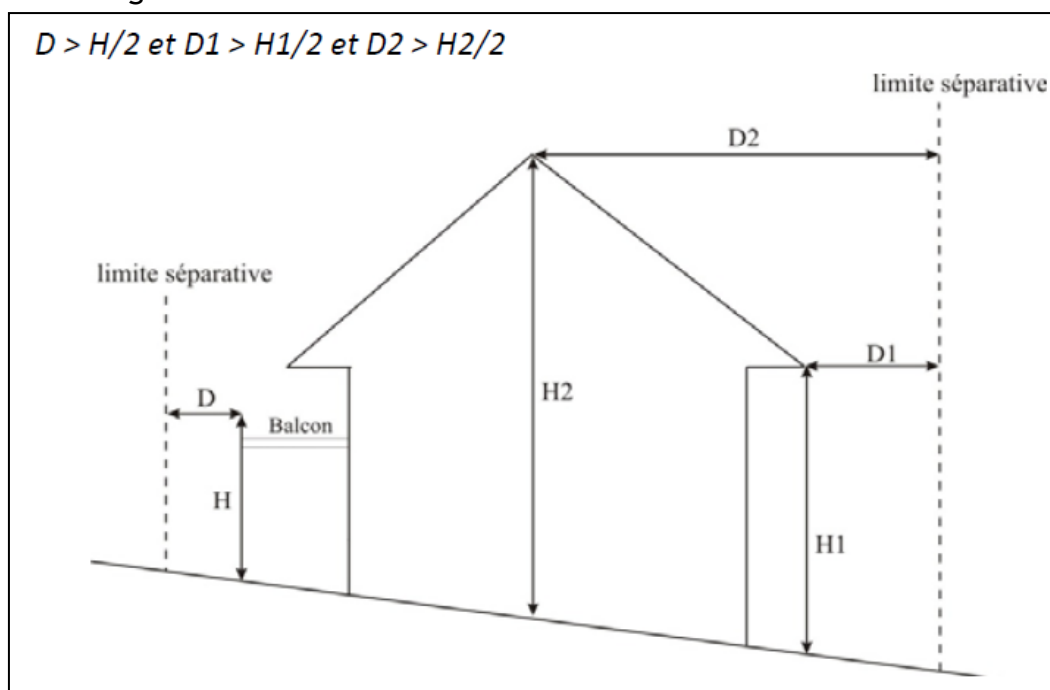
Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 3 mètres par rapport à l'alignement*.

L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, projet d'élargissement.

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

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions dans la bande de retrait* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur mesurée à la verticale du terrain.



Toutefois, cette contrainte dans la bande de retrait* disparaît dans les cas suivants :

- s'il s'agit d'une construction en limites séparatives n'excédant pas 4 mètres
- si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur* en limite ne peut excéder celle du bâtiment voisin.
- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants, dans l'emprise au sol initiale.
- pour les piscines : la distance minimum sera de 2 mètres (bord de bassin).

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

Les constructions annexes et piscine doivent être implantées à une distance de 20 mètres maximum par rapport à un point de la construction d'habitation existante (hors terrasse).

ARTICLE A 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10. HAUTEUR

La hauteur* absolue des constructions est fixée à :

- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 4 mètres pour leurs annexes*,
- 12 mètres pour les autres constructions.

Cette hauteur* peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques

ARTICLE A 11. ASPECT EXTERIEUR

Dans la zone A, l'aspect extérieur des constructions se distingue selon qu'il s'agit

- des bâtiments agricoles non patrimoniaux. Voir article A 11-a
- des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes*. Voir article A 11-b
- des bâtiments patrimoniaux admis aux changements de destination ou aménageable pour l'agrotourisme. Voir article A 11-c

Dans tous les cas, les murs en pierres existants sont à conserver en pierres.

ARTICLE A 11-a. ASPECT EXTERIEUR - Bâtiments agricoles non patrimoniaux

Les constructions doivent disposer de volumétrie simple pour garantir l'harmonie avec le contexte urbain et paysager, pouvant comprendre plusieurs pans de toiture, excepté dans le cas d'impératif répondant à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Implantation

La construction et ses abords doit s'adapter à la topographie du terrain, la répartition des niveaux doit être en concordance avec sa pente naturelle, de manière à minimiser au mieux les déblais et remblais.

Toitures

Les toitures des bâtiments agricoles pourront présenter des pentes comprises entre 15 et 50 %.

La couverture sera de préférence de couleur rouge brun et ne présentera aucune qualité de brillance.

Dans le cas où la toiture serait réalisée dans le même matériau que les façades, elle pourra être de la même teinte. Dans ce cas, les teintes autorisées sont le vert et le brun clair.

Façades

En cas d'utilisation de bardages industriels en façade, la teinte des façades sera en harmonie avec le paysage environnant.

Les bardages bois seront de couleur naturelle.

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits (béton grossier, briques creuses, parpaing d'agglomérés...) ne pourront rester apparents.

Les teintes vives, le blanc, le beige clair et le noir sont interdits.

Pour les huisseries et menuiseries, les teintes vives, le noir et le blanc sont interdites.

ARTICLE A 11 b. ASPECT EXTERIEUR - constructions à usage d'habitation et leurs annexes*

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

Implantation

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain, la répartition des niveaux doit être en concordance avec sa pente naturelle.

L'implantation des constructions dans les terrains en pente devra être étudiée de manière à minimiser au mieux les déblais et remblais, sans faire obstacle à l'application des règles d'implantation des constructions par rapport à la voirie, aux limites séparatives et aux bâtiments voisins.

Volumétrie

Les constructions doivent disposer de volumétrie simple pour garantir l'harmonie avec le contexte urbain et paysager, pouvant comprendre plusieurs pans de toiture, excepté dans le cas d'impératif répondant à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les capteurs d'énergie solaire doivent être intégrés à la volumétrie des constructions, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les dispositifs de climatisation ne pourront être apposés en saillie sur les façades donnant sur les espaces publics.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façades sont interdites dans les constructions nouvelles, sauf au-dessus des toitures, dans le cas d'immeubles adjacents plus hauts. Elles devront présenter une finition identique aux façades.

Toitures et couvertures

Géométrie de la toiture

Les toitures seront à pans convexes, d'une pente comprise entre 30 et 50 %. Elles présenteront un débord de 30 cm minimum sur tous les murs, à l'exception des murs implantés en limite séparative.

Les toitures à une pente sont autorisées :

pour les volumes annexes accolés à une construction principale et leur pente pourra être inférieure à 30 %,

pour les annexes* de superficie inférieure à 20 m² d'emprise au sol. Dans ce cas, la pente peut être comprise entre 20 et 50 %

Les toitures terrasses sont autorisées pour des bâtiments de liaison entre deux volumes principaux et pour les terrasses accessibles et aménagées, à condition de présenter une surface inférieure à 30 m².

Les faîtages des bâtiments principaux devront être réalisés dans le sens de la longueur de ces bâtiments.

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

Matériaux de la toiture

Les matériaux de couverture seront déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, en particulier pour la couleur.

Les couvertures seront réalisées en tuiles aspect de terre cuite rouge ou rouge nuancé.

Dans le cas de réfection ou d'extension de bâtiments existants, les tuiles mécaniques seront autorisées.

Il sera toléré des couvertures différentes pour les annexes* de moins de 15 m² sous réserve que la couleur soit celle de la couverture du bâtiment principal.

Les chalets en bois de plus de 15 m² d'emprise au sol sont interdits.

Les chalets en bois de moins de 15 m² d'emprise au sol pourront présenter des toitures de couleur rouge ou verte pour une bonne intégration paysagère.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine et aux vérandas.

Revêtements de façades, matériaux

Sont concernés toutes les façades des bâtiments, annexes* compris, les murs de clôtures*, de soutènement et les murets de jardin.

Les matériaux de façade, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, en particulier, en ce qui concerne les teintes. Les couleurs vives sont proscrites. Le blanc, le beige clair sont interdits pour les revêtements de façades. Pour les huisseries et menuiseries, les teintes vives, le noir et le blanc sont interdites.

Dans tous les cas les teintes seront choisies en compatibilité avec le nuancier ~~déposé en mairie~~ présent en disposition générale DG5.

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits (béton grossier, briques creuses, parpaing d'agglomérés...) ne pourront rester apparents.

Les enduits

La coloration du mortier sera choisie dans le nuancier ~~déposé en mairie~~ présent en disposition générale DG5.

Les enduits prêts à l'emploi pourront être utilisés et seront teintés de manière à obtenir la même teinte que les enduits traditionnels ou une teinte du nuancier ~~déposé en mairie~~ présent en disposition générale DG5. Ils pourront être grattés.

Le ciment gris et nu, les enduits rustiques à relief marqué, à la brosse ou balayés sont interdits.

Les joints rubanés ou de forme trop compliqués sont proscrits.

Les murs en pierre ne doivent pas être enduits, sauf en cas de nécessité technique ou architecturale.

Les raccords d'enduits avec des éléments de pierres de tailles dressées, chaînage, encadrements, seront réalisés avec des découpes simples et franches, sans relief accentué.

Les façades peuvent être peintes dans les teintes choisies en compatibilité avec le nuancier ~~déposé en mairie~~ présent en disposition générale DG5.

Ouvertures en façades et menuiseries

A l'exception des ouvertures de garage, remises ou dans les combles, les ouvertures en façades doivent présenter leur plus grande dimension dans le sens de la hauteur sauf impossibilité technique dûment justifiée. Il est toléré des

ouvertures plus larges que hautes pour les baies vitrées uniquement en restant dans des proportions raisonnables et sur 2 ouvertures maximum.

Les balcons, d'une largeur maximale de 3 mètres, sont autorisés, leur bord doit être parallèle à la façade et le garde-corps doit être le plus simple possible et s'inscrire sous un seul plan.

Clôtures* et ouvrages extérieurs

L'aspect des clôtures* devra être défini dans le dossier de permis de construire.

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux, devront être intégrés aux clôtures* ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Le long des voies publiques, les clôtures seront construites en limite et constituées :

- soit d'un muret de 0,50 à 1 mètre de hauteur surmonté ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie
- soit d'un grillage ou d'une palissade bois sans muret.

Dans tous les cas, la hauteur totale ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

La hauteur des clôtures* ou des murs peut être imposée par l'autorité qui instruit la demande selon la topographie des lieux et les critères de sécurité et de salubrité.

Les murs de soutènement sont admis s'ils sont justifiés par la topographie du terrain, ils pourront venir au niveau du terrain naturel avant travaux.

Les aménagements bâtis des espaces extérieurs (jardins et terrasse) seront traités avec simplicité. Les garde-corps et éléments de fermeture seront traités en murets pleins ou ouvrage aspect bois ou ferronnerie à barreaudage simple. Le traitement de l'ensemble des murs d'aménagement de la parcelle est soumis aux mêmes règles que les façades des bâtiments.

ARTICLE A 11 c. ASPECT EXTERIEUR - bâtiments présentant un caractère patrimonial, bâtiments agricoles admis aux changements de destination ou aménageable pour l'accueil à la ferme

Les constructions doivent disposer de volumétrie simple pour garantir l'harmonie avec le contexte urbain et paysager, pouvant comprendre plusieurs pans de toiture, excepté dans le cas d'impératif répondant à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Toiture

En cas de rénovation, la couverture sera exécutée avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge ou rouge nuancé,

- Les tuiles faîtières seront en accord avec l'ensemble du toit
- Les chéneaux et les descentes d'eaux pluviales seront réalisés en zinc.

- Les capteurs d'énergie solaire doivent être intégrés aux pans de toiture, à une distance minimum de 1m de l'égout de toiture, en évitant tout effet, même faible, de superstructures surajoutées. Les matériaux en constituant la structure devront éviter tout effet de brillance et seront de couleur sombre.

Façades

Murs en pierres

Les murs en pierre ne doivent pas être enduits, sauf en cas de nécessité technique ou architecturale. Les joints seront à pierres vues affleurantes et non pas traités en creux. Le ciment est exclu. La coloration du mortier sera soutenue et discrète.

Murs en pisés

Les murs en pisé doivent être conservés et restaurés à l'identique sauf impossibilité technique.

Enduits

En cas de nécessité, les enduits sont autorisés dans les conditions suivantes :

Les enduits doivent présenter un aspect d'enduit réalisé à la chaux avec incorporation de sable de provenance locale non tamisé et grattés avant prise complète pour faire apparaître les grains de sable et teintés pour obtenir un ton beige soutenu.

Les raccords d'enduits avec des éléments de pierres de tailles dressées, chaînage, encadrements, seront réalisés avec des découpes simples et franches, sans relief accentué.

Ouvertures en façades et menuiseries

La proportion des nouveaux percements doit s'accorder à celles des ouvertures existantes d'origine de l'habitation et avec celle de la façade dans laquelle elle s'inscrit. Les ouvertures en façades doivent présenter leur plus grande dimension dans le sens de la hauteur sauf impossibilité technique dûment justifiée. ~~Les grandes baies vitrées sont prosrites.~~ Il est toléré des ouvertures plus larges que hautes pour les baies vitrées uniquement en restant dans des proportions raisonnables et sur 2 ouvertures maximum.

Les éventuels garde-corps doivent être traités avec simplicité, barreaudage bois ou acier peint de couleur sombre. L'utilisation de l'aluminium et du verre est interdite.

Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portes-fenêtres, volets et portail de garage) doivent être traitées en bois apparent foncé ou peintes, les teintes vives, le noir et le blanc étant exclus.

Les volets doivent présenter un aspect bois, de type à panneaux et traverses, ou à persienne ou à doubles lames (horizontales côté intérieur, verticales côté extérieur). Les volets roulants sont prosrits.

Les portails de garage ou de remise doivent être traités en planches larges verticales en bois apparent foncé.

Les dispositifs de climatisation apposés en saillie sur les façades sont interdits.

Clôtures* et ouvrages extérieurs

L'aspect des clôtures* devra être défini dans le dossier de permis de construire.

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Le long des voies publiques, les clôtures seront construites en limite et constituées d'un muret de 0,50 m à 1 m de hauteur surmonté ou non d'un grillage, d'une palissade d'aspect bois ou de tout autre dispositif à claire voie.

Dans tous les cas, la hauteur totale ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

Les murs pleins supérieurs à 1 mètre ne peuvent être admis que s'ils prolongent des murs existants. Ils seront alors de la même hauteur que ces murs.

La hauteur des clôtures* ou des murs peut être imposée par l'autorité qui instruit la demande selon la topographie des lieux et les critères de sécurité et de salubrité.

Les clôtures* présentant un aspect PVC sont interdites.

Les éléments de clôture en bois doivent être lazurés couleur sombre ou peintes, les tons vifs, le blanc et le noir étant exclus.

ARTICLE A 12. STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE Ap

Caractéristiques de la zone

Zone d'activités agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où les constructions ne sont pas admises en raison de la proximité des zones d'urbanisation existantes ou futures.

ARTICLE Ap 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions, occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article Ap-2.

ARTICLE Ap 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, occupations et utilisations du sol autorisées sont

- Les tunnels de culture sans dalle de sol,
- Les affouillements et exhaussements de sol* nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées, en respectant au mieux la configuration du site naturel. Selon le site d'implantation, des aménagements paysagers (talutage et plantations) pourront être exigés afin de limiter l'impact sur le paysage.
- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics*

ARTICLE Ap 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter au règlement de la zone A.

ARTICLE Ap 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au règlement de la zone A.

ARTICLE Ap 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ap 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter au règlement de la zone A.

ARTICLE Ap 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter au règlement de la zone A.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ap 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ap 10. HAUTEUR

La hauteur* est limitée à 4 mètres pour les tunnels de culture

Non réglementé.

ARTICLE Ap 11. ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au règlement de la zone A.

ARTICLE Ap 12. STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE Ap 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ap 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE As

Caractéristiques de la zone

Zone d'activités agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où les constructions ne sont pas admises en raison des risques géologiques

ARTICLE As 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions, occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article As-2.

ARTICLE As 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés les constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics*

ARTICLE As 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter au règlement de la zone A.

ARTICLE As 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au règlement de la zone A.

ARTICLE As 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE As 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter au règlement de la zone A.

ARTICLE As 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter au règlement de la zone A.

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

Non réglementé.

ARTICLE As 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE As 10. HAUTEUR

Non réglementé.

ARTICLE As 11. ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au règlement de la zone A.

ARTICLE As 12. STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE As 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS
--

Non réglementé.

ARTICLE As 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
--

Non réglementé

ZONE N

Caractéristiques de la zone

Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend les secteurs Ng1 à Ng5 situés en zone à risques géologiques. Ces secteurs ont fait l'objet d'une étude géotechnique annexée au PLU. Les prescriptions d'urbanisme qui en découlent sont traduites dans le règlement.

ARTICLE N - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions nouvelles autres que les constructions autorisées à l'article N-2.
- l'aménagement de bâtiments existants pour un usage agricole, industriel ou d'entrepôts
- le camping et le stationnement de caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes* et mobil home isolés
- Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur

ARTICLE N - 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les travaux d'aménagement des bâtiments à caractère patrimonial, défini comme construits et toujours constitués de maçonnerie de pierres locales ou de pisé, sont autorisés sous réserve de s'inscrire dans les volumes fermés existant, sans aucune extension.
- Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules dans les bâtiments patrimoniaux dans le volume existant

~~— Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes ne présentant pas de caractère patrimonial, à usage d'habitation sont soumis aux conditions suivantes :~~

- ~~○ le clos et le couvert doivent être assurés à la date de la demande~~
- ~~○ l'extension concerne des bâtiments ou ensemble de bâtiments dont l'emprise au sol est au moins égale à 80 m²~~
- ~~○ la SHON* résultante de l'aménagement et de l'extension des constructions ne doit pas dépasser 180 m².~~

- ~~— les constructions nouvelles suivantes, par habitation existante :
 - ~~○ les annexes dans la limite totale de 40m² d'emprise au sol, accolés ou non à l'habitation. La distance à l'habitation est limitée à 30m~~
 - ~~○ une piscine d'une surface de bassin limitée à 60m², sous réserve qu'elle s'intègre à son environnement et que son implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans son fonctionnement technique et dans son exploitation.~~~~
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes
- Les travaux d'aménagement et d'extension des habitations existantes ne présentant pas de caractère patrimonial, ~~Pour les habitations existantes,~~ dont le clos et le couvert sont assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol est au moins égale à 60 m² :
 - l'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante, sans dépasser 200 m² de surface de plancher au total (existant + extension).
 - Les annexes liées à une habitation existante dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol.
 - Une piscine liée à une habitation existante d'une surface de bassin limitée à 60m².
- Les équipements techniques nécessaires aux services publics sous réserve qu'elles soient en lien avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol* sont admis sous réserve d'être nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des équipements prévus dans la zone.
- Dans le secteur Ng1, la hauteur des affouillements est limitée à 3 mètres et les pentes des talus sont limitées à 3H/2V.
- Dans le secteur Ng2, la hauteur des affouillements et exhaussements de sol* est limitée à 2 mètres et les pentes des talus sont limitées à 3H/2V.
- Dans le secteur Ng3, la hauteur des affouillements et exhaussements de sol* est limitée à 3 mètres et les pentes des talus sont limitées à 2H/1V.
- Dans le secteur Ng4, la hauteur exhaussements de sols est limitée à 1 mètre.
- Dans le secteur Ng5, la hauteur des exhaussements de sols est limitée à 2 mètres.

ARTICLE N 3. ACCES ET VOIRIE

Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers.

L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et permettre l'accès des véhicules de secours et de livraisons.

ARTICLE N 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement:

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies au Schéma Général d'Assainissement, toutes les constructions nouvelles produisant des eaux usées liées à l'habitat doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement (obligatoire) au futur réseau collectif.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies dans le Schéma Général d'Assainissement, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règles techniques en vigueur est exigé.

L'évacuation des eaux usées non domestiques, y compris les eaux de vidanges des piscines, est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, conformément à la législation en vigueur.

Dans les secteurs Ng1 à Ng5, l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol en place est interdite.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (bâtiments, voirie privée, aire aménagée) doit être raccordée au réseau Eaux Pluviales s'il existe.

Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Pour chaque unité foncière, le rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel sera précédé d'un dispositif de rétention adapté. Le débit de maximale de rejet sera calculé en fonction de la surface imperméabilisée. Ce débit de fuite sera indiqué lors de la demande de permis.

Le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées et drainage des propriétés privées sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie. En aucun cas ces eaux pluviales ne peuvent se déverser sur la voirie publique.

Dans les secteurs Ng1 à Ng5, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol en place est interdite.

Electricité - téléphone - éclairage public - et autres réseaux câbles

Les ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

ARTICLE N 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
--

Non réglementé.

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

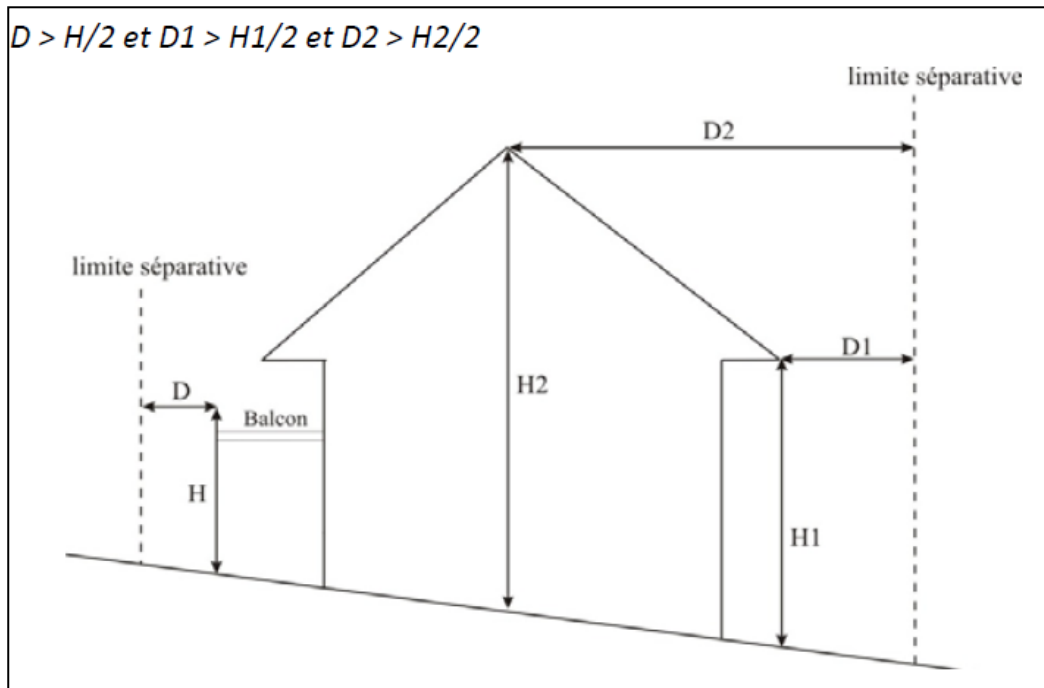
Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 3 mètres par rapport à l'alignement*.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées pour les aménagements, extensions* et reconstruction de bâtiments existants dans l'alignement* des anciennes constructions.

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

Les extensions* de constructions existantes doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions dans la bande de retrait* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur mesurée à la verticale du terrain.



Toutefois cette contrainte dans la bande de retrait* disparaît dans les cas suivants :

- s'il s'agit d'une construction en limites séparatives n'excédant pas 4 mètres ;
- s'il s'agit d'une construction adossée à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur en limite ne pouvant pas excéder la hauteur* en limite du bâtiment voisin ;
- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants, dans l'emprise au sol initiale.

Les piscines doivent respecter une implantation en retrait des limites séparatives d'au moins 3 mètres.

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

Les constructions annexes et piscine doivent être implantées à une distance de 20 mètres maximum par rapport à un point de la construction d'habitation existante (hors terrasse).

ARTICLE N 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10. HAUTEUR

La hauteur* absolue des constructions est fixée à 9 mètres pour les constructions à usage principal, et 4 mètres pour les annexes* et abris pour animaux.

Cette règle peut ne pas être appliquée :

- à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- dans le cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment dans son volume antérieur

ARTICLE N 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N, l'aspect extérieur des constructions se distingue selon qu'il s'agit

- des constructions présentant un caractère patrimonial. Dans ce cas, voir article N 11-a
- des autres constructions. Dans ce cas, voir article N 11-b

Dans tous les cas, les murs en pierres existants sont à conserver en pierres.

ARTICLE N 11-a. ASPECT EXTERIEUR des constructions présentant un caractère patrimonial

Définition

Au sens du présent règlement les constructions présentant un caractère patrimonial sont définies comme les bâtiments construits et toujours constitués en majorité de maçonnerie de pierres locales ou de pisé.

Les constructions doivent disposer de volumétrie simple pour garantir l'harmonie avec le contexte urbain et paysager, pouvant comprendre plusieurs pans de toiture, excepté dans le cas d'impératif répondant à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Toitures

En cas de rénovation, la couverture sera exécutée avec des tuiles mécaniques présentant un aspect de terre cuite de couleur naturelle rouge ou rouge nuancé, à l'exclusion des tuiles panachées.

.- Les tuiles faîtières seront coniques et non pas lisses.

- Les chéneaux et les descentes d'eaux pluviales présenteront un aspect en zinc.

- Les capteurs d'énergie solaire doivent être intégrés aux pans de toiture, à une distance minimum de 1m de l'égout de toiture, en évitant tout effet, même faible, de superstructures surajoutées. Les matériaux en constituant la structure devront éviter tout effet de brillance et seront de couleur sombre.

Façades

Murs en pierres

Les murs en pierre ne doivent pas être enduits, sauf en cas de nécessité technique ou architecturale.

Les joints seront à pierres vues affleurantes et non pas traités en creux. Le ciment est exclu. La coloration du mortier sera soutenue et discrète.

Murs en pisé

Les murs en pisé doivent être conservés et restaurés à l'identique sauf impossibilité technique.

Enduits

En cas de nécessité, les enduits sont autorisés dans les conditions suivantes :

Les enduits doivent présenter un aspect d'enduit réalisé à la chaux avec incorporation de sable de provenance locale non tamisé et grattés avant prise complète pour faire apparaître les grains de sable et teintés pour obtenir un ton beige soutenu.

Les raccords d'enduits avec des éléments de pierres de tailles dressées, chaînage, encadrements, seront réalisés avec des découpes simples et franches, sans relief accentué.

Ouvertures en façades et menuiseries

A l'exception des ouvertures de garage, remises ou dans les combles, les ouvertures en façades doivent présenter leur plus grande dimension dans le sens de la hauteur sauf impossibilité technique dûment justifiée. Il est toléré des ouvertures plus larges que hautes pour les baies vitrées uniquement en restant dans des proportions raisonnables et sur 2 ouvertures maximum.

La proportion des nouveaux percements doit s'accorder à celles des ouvertures existantes d'origine et avec celle de la façade dans laquelle elle s'inscrit.

Les éventuels garde-corps doivent être traités avec simplicité, barreaudage bois ou acier peint de couleur sombre. L'utilisation de l'aluminium et du verre est interdite.

Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portes-fenêtres, volets et portail de garage) doivent être traitées en bois apparent foncé ou peintes, les teintes vives, le noir et le blanc étant exclus.

Les volets doivent présenter un aspect bois, de type à panneaux et traverses, ou à persienne ou à doubles lames (horizontales côté intérieur, verticales côté extérieur).

Les portails de garage ou de remise doivent être traités en planches larges verticales aspect bois apparent foncé, sans hublot.

Les volets roulants sont proscrits.

Les dispositifs de climatisation apposés en saillie sur les façades sont interdits.

Clôtures* et ouvrages extérieurs

L'aspect des clôtures* devra être défini dans le dossier de permis de construire.

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux, devront être intégrés aux clôtures* ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

La hauteur maximum est fixée à 1,5 mètre.

Les murs pleins supérieurs à 1,50 mètre ne peuvent être admis que s'ils prolongent des murs existants. Ils seront alors de la même hauteur que ces murs.

La hauteur des clôtures* ou des murs peut être imposée par l'autorité qui instruit la demande selon la topographie des lieux et les critères de sécurité et de salubrité.

Les clôtures* en éléments d'aspect PVC sont interdites.

Les éléments de clôture aspect bois doivent être lazurés couleur sombre ou peintes, les tons vifs, le blanc et le noir étant exclus.

ARTICLE N 11-b. ASPECT EXTERIEUR des constructions non patrimoniales

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

Implantation

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain, la répartition des niveaux doit être en concordance avec sa pente naturelle.

L'implantation des constructions dans les terrains en pente devra être étudiée de manière à minimiser au mieux les déblais et remblais, sans faire obstacle à l'application des règles d'implantation des constructions par rapport à la voirie, aux limites séparatives et aux bâtiments voisins.

Volumétrie

Les constructions doivent disposer de volumétrie simple pour garantir l'harmonie avec le contexte urbain et paysager, pouvant comprendre plusieurs pans de toiture, excepté dans le cas d'impératif répondant à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les chalets bois de moins de 15 m² d'emprise au sol sont autorisés.

Les capteurs d'énergie solaire doivent être intégrés à la volumétrie des constructions, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façades sont interdites dans les constructions nouvelles, sauf au-dessus des toitures, dans le cas d'immeubles adjacents plus hauts. Elles devront présenter une finition identique aux façades.

Toitures et couvertures

Toitures

Les toitures seront à pans convexes, d'une pente comprise entre 30 et 50 %. Elles présenteront un débord de 30 cm minimum sur tous les murs, à l'exception des murs implantés en limite séparative.

Les toitures à une pente sont autorisées :

- pour les volumes annexes accolés à une construction principale. Dans ce cas, la pente est la même pour l'ensemble du bâti
- pour les abris de jardin de superficie inférieure à 15 m² d'emprise au sol. Dans ce cas, la pente peut être comprise entre 20 et 50 %

Les faîtages des bâtiments principaux devront être réalisés dans le sens de la longueur de ces bâtiments.

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

Couvertures

Les matériaux de couverture seront déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, en particulier pour la couleur.

Les couvertures seront réalisées en tuiles aspect de terre cuite rouge ou rouge nuancé.

Dans le cas de réfection ou d'extension de bâtiments existants, les tuiles mécaniques seront autorisées.

Il sera toléré des couvertures différentes pour les annexes* de moins de 15 m² sous réserve que la couleur soit celle de la couverture du bâtiment principal.

Les chalets en bois de moins de 15 m² d'emprise au sol pourront présenter des toitures présentant un aspect bois couleur naturel.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine et aux vérandas.

Revêtements de façades, matériaux

Sont concernés toutes les façades des bâtiments, annexes* compris, les murs de clôtures*, de soutènement et les murets de jardin.

Les matériaux de façade, les enduits doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, en particulier, en ce qui concerne les teintes. Les couleurs vives sont proscrites. Le blanc et les couleurs claires sont interdits pour les revêtements de façades, se reporter au nuancier ~~déposé en mairie~~ **présent en disposition générale DG5**.

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits (béton grossier, briques creuses, parpaing d'agglomérés...) ne pourront rester apparents

Les dispositifs de climatisation ne pourront être apposés en saillie sur les façades donnant sur les espaces publics.

Les enduits

La coloration des enduits sera choisie en compatibilité avec le nuancier ~~déposé en mairie~~ **présent en disposition générale DG5.**

Le ciment gris et nu, les enduits rustiques à relief marqué, à la brosse ou balayés sont interdits.

Les murs en pierre ne doivent pas être enduits, sauf en cas de nécessité technique ou architecturale. Les pierres apparentes isolées sont proscrites à l'exception des pierres de support d'échafaudage d'origine.

Les murs en pisé devront être conservés et remis en état sauf impossibilité technique.

Les raccords d'enduits avec des éléments de pierres de tailles dressées, chaînage, encadrements, seront réalisés avec des découpes simples et franches, sans relief accentué.

Les façades peuvent être peintes dans les teintes choisies en compatibilité avec le nuancier ~~déposé en mairie~~ **présent en disposition générale DG5.**

Ouvertures en façades et menuiseries

A l'exception des ouvertures de garage, remises ou dans les combles, les ouvertures en façades doivent présenter leur plus grande dimension dans le sens de la hauteur sauf impossibilité technique dûment justifiée. **Il est toléré des ouvertures plus larges que hautes pour les baies vitrées uniquement en restant dans des proportions raisonnables et sur 2 ouvertures maximum.**

Les balcons d'une largeur maximale de 3 mètres, sont autorisés, leur bord doit être parallèle à la façade et le garde-corps doit être le plus simple possible et s'inscrire sous un seul plan.

Pour les huisseries et menuiseries, les teintes vives, le noir et le blanc sont interdites.

Clôtures* et ouvrages extérieurs

L'aspect des clôtures* devra être défini dans le dossier de permis de construire.

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux, devront être intégrés aux clôtures* ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Le long des voies publiques, les clôtures seront construites en limite et constituées d'un muret de 0,50 à 1 mètre de hauteur surmonté ou non d'un grillage, d'une palissade d'aspect bois ou de tout autre dispositif à claire voie.

Dans tous les cas, la hauteur totale ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

La hauteur des clôtures* ou des murs peut être imposée par l'autorité qui instruit la demande selon la topographie des lieux et les critères de sécurité et de salubrité.

Les murs de soutènement sont admis s'ils sont justifiés par la topographie du terrain, ils pourront venir au niveau du terrain naturel avant travaux.

Les aménagements bâtis des espaces extérieurs (jardins et terrasse) seront traités avec simplicité. Les garde-corps et éléments de fermeture seront traités en murets

pleins ou ouvrage aspect bois ou ferronnerie à barreaudage simple. Le traitement de l'ensemble des murs d'aménagement de la parcelle est soumis aux mêmes règles que les façades des bâtiments.

Les éléments de clôture seront lazurés de couleur sombre le blanc et le beige étant proscrits.

ARTICLE N 12. STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE Nr

Caractéristique de la zone:

Zone naturelle correspondant au site inscrit de Rochefort, dans lesquels les contraintes architecturales sont renforcées. Elle comprend un secteur Nrg2 situé en zone à risques géologiques.

ARTICLE Nr-1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions nouvelles autres que celles autorisées à l'article NR-2
- l'aménagement de bâtiments existants pour un usage agricole, industriel ou d'entrepôts
 - les installations et travaux divers* suivants :
 - o dépôts de véhicules
 - o garages collectifs de caravanes*
 - o le camping et le stationnement de caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*,
 - le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes* et mobil home isolés
 - Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur

ARTICLE Nr -2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions nécessaires aux services publics sous réserve qu'elles soient en lien avec la vocation de la zone.
- Les extensions* en hauteur très limitée, pour un aménagement des combles, peuvent être autorisées
- Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes à usage d'habitation sont soumis aux conditions suivantes :
 - o le clos et le couvert doivent être assurés à la date de la demande
 - o l'extension concerne des bâtiments ou ensemble de bâtiments dont l'emprise au sol est au moins égale à 80 m² sauf s'il s'agit d'une habitation
 - o la surface de plancher* résultante de l'aménagement et l'extension des constructions ne doit pas dépasser 180 m² hors vérandas.
 - o Les extensions en hauteur ne seront autorisées que si elles sont très limitées
- La construction d'une annexe par habitation existante, d'une surface limitée à 30 m²

- les affouillements et exhaussements de sol* sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des équipements publics.

ARTICLE Nr - 3 ACCES ET VOIRIE

Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers.

Voirie:

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et permettre l'accès des véhicules de secours et de livraisons.

ARTICLE Nr -4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

Les eaux usées seront obligatoirement envoyées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques, y compris les eaux de vidanges des piscines, est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, conformément à la législation en vigueur.

Dans le secteur Nrg2, l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol en place est interdite.

Eaux pluviales :

Le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (bâtiments, voirie privée, aire aménagée) doit être raccordée au réseau Eaux Pluviales s'il existe.

Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Pour chaque unité foncière, le rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel sera précédé d'un dispositif de rétention adapté. Le débit de

maximale de rejet sera calculé en fonction de la surface imperméabilisée. Ce débit de fuite sera indiqué lors de la demande de permis.

Le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées et drainage des propriétés privées sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie. En aucun cas ces eaux pluviales ne peuvent se déverser sur la voirie publique.

Dans le secteur Nrg2, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol en place est interdite.

ARTICLE Nr 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

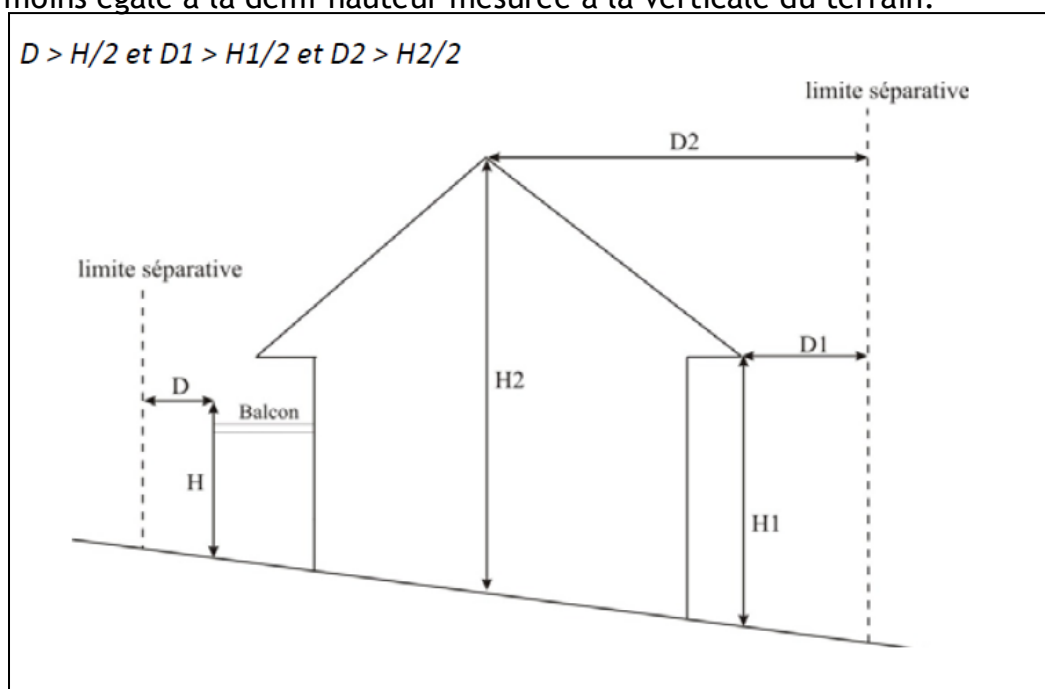
ARTICLE Nr 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES A USAGE PUBLIC

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul supérieure, les constructions seront implantées dans une bande de 0 à 2 mètres en retrait de l'alignement*

ARTICLE Nr 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions* de constructions existantes doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions dans la bande de retrait* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur mesurée à la verticale du terrain.



Toutefois, cette contrainte dans la bande de retrait* disparaît dans les cas suivants :

- s'il s'agit d'une construction en limites séparatives n'excédant pas 4 mètres
- s'il s'agit d'une construction adossée à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur* en limite ne pouvant excéder la hauteur* en limite du bâtiment voisin ;
- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants, dans l'emprise au sol initiale.

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

Non réglementé.

ARTICLE Nr 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Nr 10. HAUTEUR

La hauteur* absolue des constructions est fixée à 9 mètres pour les constructions à usage principal et 4 mètres pour les annexes* et abri pour animaux.

Cette règle peut ne pas être appliquée :

- à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- pour des raisons d'insertion dans le paysage bâti existant.

ARTICLE Nr 11 . ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et aménagement dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type affirmé étranger à la région sont interdits.

Les projets de nature à modifier fortement le site préexistant ou à créer un nouveau paysage sont interdits.

Les chalets bois sont interdits.

Implantation et volumétrie

Les constructions doivent disposer de volumétrie simple pour garantir l'harmonie avec le contexte urbain et paysager, pouvant comprendre plusieurs pans de toiture, excepté dans le cas d'impératif répondant à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les constructions devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Les mouvements de terre seront limités à 50 cm et la terre sera régaliée en pente douce.

Les enrochements sont interdits

Les constructions nouvelles, les extensions* et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité des volumes, un aspect architectural et des implantations s'intégrant dans l'environnement.

Equipements divers

- Les vérandas seront en bois, en métal à peindre ou en aluminium de couleur sombre.
- Les auvents construits avec une structure bois recouverts de tuiles sont autorisés. Les ouvrages métalliques recouverts de verre armé, du type marquise sont interdits.
- Les équipements techniques tels que capteurs d'énergie solaire, climatiseurs ou antennes ne doivent pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public.
- Les piscines : leur implantation sera choisie avec soin pour optimiser l'insertion de l'ouvrage dans la topographie du terrain naturel. Les liners et les bâches de protection seront de teinte foncée ou neutre pour une meilleure intégration dans le paysage. Les teintes bleues et blanches sont interdites.

Toitures et couvertures

Toitures

Les toitures seront à pans convexes, d'une pente comprise entre 30 et 50 %. Elles présenteront un débord de 30 cm minimum sur tous les murs, à l'exception des murs implantés en limite séparative.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes accolés à une construction principale.

Les toitures terrasses sont interdites.

Couverture

Les couvertures seront réalisées avec des tuiles creuses ou canal, avec possibilité de réemploi des tuiles anciennes en chapeau et neuves en courant. La teinte des tuiles sera rouge naturel.

- En rive, la pose de tuiles à rabat est exclue.
- Les tuiles faîtières seront coniques et non pas lisses.
- Les chéneaux et les descentes d'eaux pluviales seront réalisés en zinc.

Les fenêtres de toit sont interdites. Il est autorisé par toiture un châssis de 55x78 cm permettant l'accès au toit. Il sera traité comme une tabatière ancienne, recoupé verticalement et avec les mêmes profils.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine et de vérandas en matériaux légers.

Façades

Sont concernés toutes les façades des bâtiments, annexes* compris, les murs de clôtures*, de soutènement et les murets de jardin.

Les matériaux de façade, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, en particulier, en ce qui concerne les teintes. Les couleurs vives sont proscrites. Le blanc est interdit pour les revêtements de façades.

Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé.

Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Cet enduit et la couche de finition devront être compatibles avec la maçonnerie ancienne de l'immeuble.

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits (béton grossier, briques creuses, parpaing d'agglomérés...) ne pourront rester apparents.

Les matériaux d'imitation sont interdits (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois).

Les revêtements bois sont interdits en façades.

Les travaux de rénovation des façades devront respecter les éléments de modénature et de décoration tels qu'ouvrages en briques pleines, corniches, génoises, niches... qui seront conservés sauf impossibilité technique.

Enduits

Les enduits doivent être exécutés au mortier de chaux aérienne avec incorporation de sable de provenance locale non tamisé gratté avant prise complète pour faire apparaître les grains de sable et teinté pour obtenir un ton beige soutenu.

Pour les extensions* il est toléré l'utilisation d'un enduit prêt à l'emploi sous réserve que l'aspect soit similaire.

Rejointoiement

Les rejointoiements doivent être exécutés au mortier de chaux aérienne avec incorporation de sable de provenance locale non tamisé gratté avant prise complète pour faire apparaître les grains de sable et teinté pour obtenir un ton beige soutenu.

Les joints seront à pierres vues affleurantes et non pas traités en creux. Le ciment est exclu.

Ouvertures en façades et menuiseries

A l'exception des ouvertures de garage, vitrines commerciales, remises ou dans les combles, les ouvertures en façades doivent présenter leur plus grande dimension

dans le sens de la hauteur (les proportions 1/3 pour la largeur et 2/3 pour la hauteur seront respectées).

Sur un bâtiment existant, lors de la création de nouveaux percements, la proportion doit s'accorder à celles des ouvertures existantes d'origine et avec celle de la façade dans laquelle elle s'inscrit. Les encadrements seront réalisés dans les mêmes matériaux que les encadrements des baies existantes du même bâtiment.

La création de balcon est interdite.

Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que les menuiseries du bâti ancien (dessin, profilé, matériaux, couleur). Pour les huisseries et menuiseries, les teintes vives, le noir et le blanc sont interdites.

Les volets doivent être en bois, de type à panneaux et traverses, ou à persienne ou à doubles lames (horizontales côté intérieur, verticales côté extérieur).

Les portails de garage ou de remise doivent être traités en planches larges verticales en bois apparent foncé, sans hublot

Les menuiseries en PVC et les volets roulants sont proscrits.

Clôtures* et ouvrages extérieurs

L'aspect des clôtures* devra être défini dans le dossier de permis de construire.

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux, devront être intégrés aux clôtures* ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

La hauteur maximum est fixée à 1,5 mètre.

Les murs pleins supérieurs à 1,50 mètre ne peuvent être admis que s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu, ou s'ils prolongent un maillage existant.

La hauteur des clôtures* ou des murs peut être imposée par l'autorité qui instruit la demande selon la topographie des lieux et les critères de sécurité et de salubrité.

Les aménagements bâtis des espaces extérieurs (jardins et terrasse) seront traités avec simplicité. Les garde-corps et éléments de fermeture seront traités en murets pleins ou ouvrage aspect bois ou ferronnerie à barreaudage simple. Le traitement de l'ensemble des murs d'aménagement de la parcelle est soumis aux mêmes règles que les façades des bâtiments.

Les clôtures*aspect PVC sont interdites.

Les éléments de clôture aspect bois doivent être lazurés couleur sombre ou peintes, les tons vifs, le blanc et le noir étant exclus.

Les murs en pierres existants sont à conserver en pierres.

ARTICLE Nr 12. STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE Nr 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS
--

Les plantations de haies doivent être d'essences locales et variées, composées notamment de feuillus, d'arbustes à fleurs et de persistants, ces derniers ne pouvant être majoritaires.

ARTICLE Nr 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
--

Non réglementé.

ZONE Ns

Caractéristiques de la zone

Zone naturelle de protection stricte en raison des risques géologiques ou de protection du paysage et des milieux naturels.

ARTICLE Ns 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES:

- Toutes les constructions nouvelles
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes*, les caravanes* isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs*.
- Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur

ARTICLE Ns 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
--

- Les équipements techniques nécessaires aux services publics sous réserve de s'intégrer dans le paysage environnant et lointain.

ARTICLE Ns 3. ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE Ns 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE Ns 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

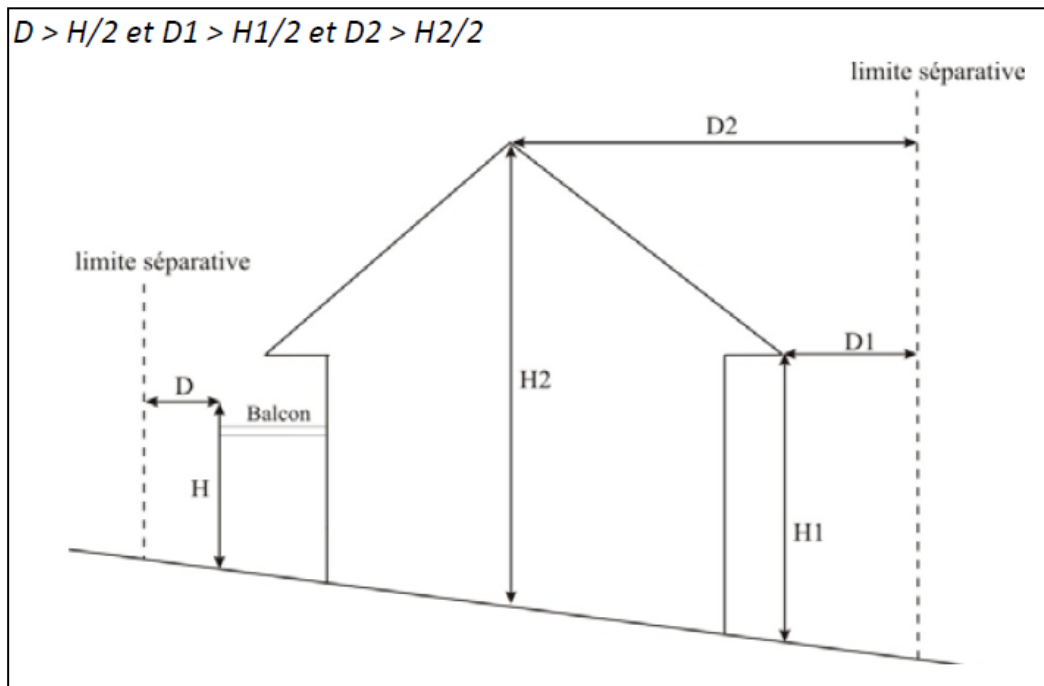
ARTICLE Ns 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul supérieure, le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement*.

ARTICLE Ns 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limites séparatives s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur*
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur* des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.



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

Non réglementé.

ARTICLE Ns 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ns 10. HAUTEUR

Non réglementé.

ARTICLE Ns - 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux articles N-11, N-11a et N-11b.

ARTICLE Ns 12. STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE Ns 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS
--

Non réglementé.

ARTICLE Ns 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
--

Non réglementé.

ZONE Nt

Caractéristiques de la zone

Zone naturelle spécialisée pour les activités touristiques et les équipements de loisirs.

Elle comprend 3 secteurs

- Le secteur Nt1 correspondant au parc Mon Roc et au camping municipal
- Le secteur Nt2 correspondant au village vacances l'orée des Bois
- Le secteur Nt3 correspondant au secteur d'extension du village vacances l'Orée des Bois

ARTICLE Nt 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
--

Dans l'ensemble de la zone Nt :

- Les constructions à usage agricole, industriel, artisanat ou destinées à la fonction d'entrepôt
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les éoliennes
- Ainsi que toutes occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article Nt2

ARTICLE Nt 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone Nt :

- Les affouillements ou exhaussements de sol sous condition qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone
- Les équipements publics liés aux activités sportifs et de loisirs
- les constructions à usage de commerce, ou d'habitation aux conditions suivantes :
 - o les constructions doivent être liées aux activités touristiques, sportives et de loisirs de la zone.
 - o la surface totale autorisée, par zone pour les commerces, est limitée à 180 m² de surface de plancher *, y compris les surfaces de réserves et les extensions*
 - o les constructions à usage d'habitation, limitées à 200 m² de surface de plancher par zone, doivent être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations, activités et services autorisés dans la zone
- une piscine sous réserve d'intégration environnementale et paysagère
- Dans les zones Nt2 et Nt3 :

- Les bâtiments techniques liés au fonctionnement de la structure existante, d'une surface maximum de 200 m² de surface de plancher
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier dans le cadre d'une évolution de la structure existante (village vacances).

ARTICLE N° 3. ACCES ET VOIRIE

Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. 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.

Voirie

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

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

ARTICLE N° 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement:Eaux usées

Toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, conformément à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Dans le cas contraire, le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (voirie privée, aire de stationnement, piscine...) doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Pour chaque unité foncière, le rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel sera précédé d'un dispositif de rétention adapté. Le débit de maximale de rejet sera calculé en fonction de la surface imperméabilisée. Ce débit de fuite sera indiqué lors de la demande de permis.

Le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées et drainage des propriétés privées sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie. En aucun cas ces eaux pluviales ne peuvent se déverser sur la voirie publique.

Electricité - téléphone - éclairage public - et autres réseaux câbles

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

ARTICLE N° 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
--

Non réglementé.

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

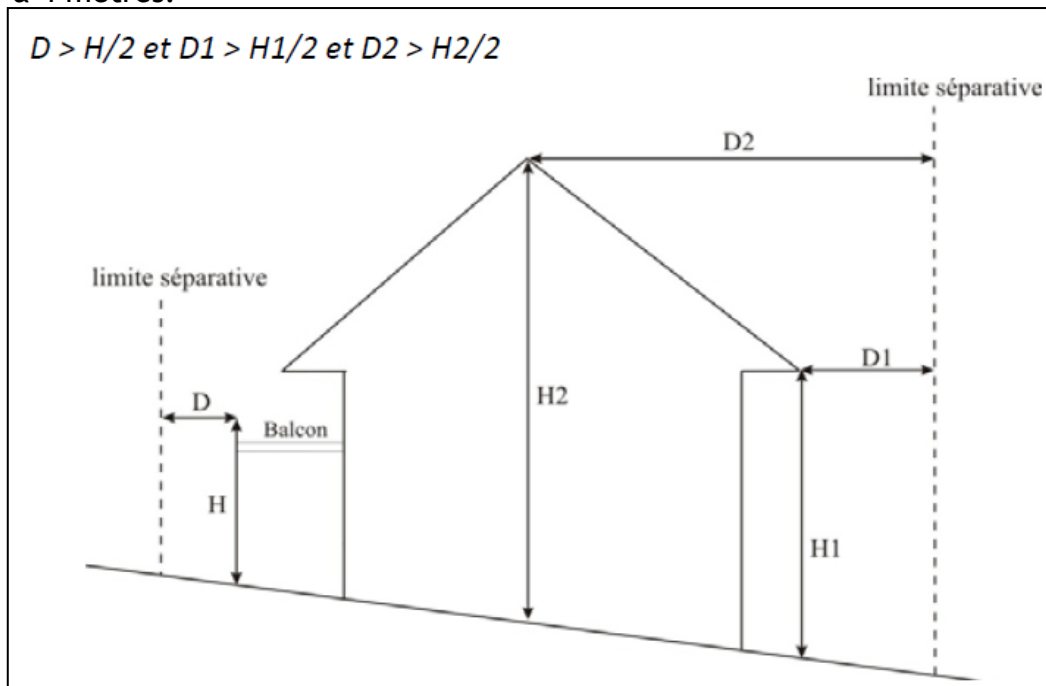
Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette distance est limitée à 2 mètres dans les cas suivants :

- pour les voies de desserte interne des lotissements* et ensembles groupés assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins 5 unités d'accueil.
- pour les constructions à usage d'annexes*,
- pour les aménagements, extensions* et reconstructions de bâtiments existants
- pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N° 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur* des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.



Toutefois, des implantations en limite séparatives sont possibles

- s'il s'agit d'une construction dont la hauteur* absolue n'excède pas 4 mètres de hauteur*
- si la construction s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur* en limite ne pouvant excéder la hauteur* en limite du bâtiment voisin

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

Non réglementé.

ARTICLE N° 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N° 10. HAUTEUR

La hauteur* absolue des constructions est fixée à 12 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N° 11. ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est de nature, par son importance, le caractère contemporain et novateur de son architecture ou de sa conception éco-environnementale, à modifier fortement le site préexistant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect de la construction peut être apprécié selon des critères plus larges que ceux énoncés au présent article. L'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence du projet avec le caractère général du site et la destination du bâtiment.

Implantation et volumétrie

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain, la répartition des niveaux doit être en concordance avec sa pente naturelle.

Les constructions doivent disposer de volumétrie simple pour garantir l'harmonie avec le contexte urbain et paysager, pouvant comprendre plusieurs pans de toiture, excepté dans le cas d'impératif répondant à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Toitures et couverturesToitures

Les toitures terrasses, les chiens assis et les jacobines sont interdits.

Les toitures seront à pans convexes, d'une pente comprise entre 30 et 50 %. Elles présenteront un débord de 30 cm minimum sur tous les murs, à l'exception des murs implantés en limite séparative.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes accolés à une construction principale. Dans ce cas la pente pourra être différente de l'ensemble du bâti.

Les fenêtres de toit intégrées dans le versant sont autorisées.

Couvertures

Les couvertures seront réalisées en tuiles aspect de terre cuite rouge ou rouge nuancé.

Les auvents, vérandas, serres de loisir, piscine pourront recevoir des couvertures en verre ou matériaux synthétiques transparents ou de couleur tuile terre cuite.

Les capteurs d'énergie solaire en toiture doivent être disposés parallèlement à la pente du toit en limitant au maximum les effets de superstructure.

Revêtements de façades, matériaux

Sont concernés toutes les façades des bâtiments, annexes* compris, les murs de clôtures*, de soutènement ou d'aménagement extérieur.

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits (béton grossier, briques creuses, parpaing d'agglomérés...) ne pourront rester apparents.

Les dispositifs de climatisation ne pourront être apposés en saillie sur les façades donnant sur les espaces publics.

Couleurs

Les couleurs des enduits, les lazures et les peintures de façades, menuiseries et éléments de ferronnerie seront choisis en compatibilité avec le nuancier **déposé en mairie présent en disposition générale DG5**. Pour les huisseries et menuiseries, les teintes vives, le noir et le blanc sont interdites.

Les couleurs vives, le noir et le blanc seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel de petites dimensions (auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers, mobilier urbain).

Clôtures*

L'aspect des clôtures* devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Il sera en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux de couleurs, matériaux, hauteurs.

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures* ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures* seront constituées

- soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure à 1,50 mètre.
- soit d'un muret d'une hauteur limitée à 0.80 mètre surmonté d'un grillage de couleur verte. Dans ce cas la hauteur totale ne peut excéder 1,80 mètre.

Les murs en pierres existants sont à conserver en pierres.

ARTICLE N° 12. STATIONNEMENT

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

Le nombre de places sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée et devra faire l'objet de prescriptions spécifiques.

ARTICLE N° 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS
--

Les plantations en limite de zone ou de voirie publique (haies ou massifs) doivent être d'essences locales et variées, composées notamment de feuillus, d'arbustes à fleurs et de persistant, ces derniers ne pouvant être majoritaires.

ARTICLE N° 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
--

Non réglementé.

ANNEXES 1 DEFINITIONS

Les astérisques figurant dans le présent règlement constituent un renvoi aux définitions suivantes.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL:

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m.

ALIGNEMENT:

L'alignement est la détermination, par l'autorité compétente, de la limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit de l'alignement actuel pour les voies ne faisant pas l'objet de projet d'élargissement ou de l'alignement futur.

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.

AMENAGEMENT DE BATIMENT EXISTANT:

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

ANNEXES:

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

CARAVANES :

Article R*111-37 du code de l'urbanisme

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

DEPOTS DE VEHICULES ET GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES*

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes**, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire. Exemple :

- dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes**, de véhicules ou de bateaux,

- garages collectifs de caravanes**.

L'élément à prendre en compte, pour soumettre ou non ces aires et dépôts à autorisation, n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement, même sommaire.

Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m².

EXTENSIONS:

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

HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Article R*111-31 du code de l'urbanisme

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

HAUTEUR des bâtiments:

Pour toutes les zones, sauf les zones Ui1-Uic1 et AU1-AUic

Hauteur absolue

La hauteur absolue est la distance mesurée à partir du sol naturel à la verticale du point le plus haut du bâtiment, gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques exclus. Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

Hauteur en limite

La hauteur en limite est la distance mesurée verticalement entre le sol naturel et le point le plus haut du bâtiment situé sur cette limite.

Pour les zones Ui1-Uic1 et AU1-AUic

Hauteur absolue

La hauteur absolue est la distance mesurée à partir de la plate-forme à la verticale du point le plus haut du bâtiment, gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques exclus. Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

Hauteur en limite

La hauteur en limite est la distance mesurée verticalement entre la plate-forme et le point le plus haut du bâtiment situé sur cette limite.

IMPASSE*:

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

LOTISSEMENT (articles R421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme)

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :

- lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS:

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

SURFACE DE PLANCHER :

Selon l'article R.331-7 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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 sous une hauteur de 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.