


COMMUNE D'
APINAC
DEPARTEMENT DE LA LOIRE

PLU
PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT



4		
Elaboration prescrite le	20 janvier 2006	ROSINE BUHOT LOISEAU ARCHITECTE URBANISTE buhot-loiseau@wanadoo.fr
Projet arrêté le	29 février 2008	
PLU approuvé le	20 février 2009	
Modification simplifiée n° 1	19 février 2010	

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE DG 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune d'APINAC (42) et fixe, sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

ARTICLE DG 2. 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 111-3-2, R 111-4, R.111-14-2, 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, L. 313-2, et R. 111-26-2 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° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau
- 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 de la Voirie Routière, le Code Général des Collectivités Territoriales, le Code de l'Environnement, le Code Rural et Forestier et 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.

- Compatibilité des règles de lotissement* et de celles du Plan Local d'Urbanisme :

Dans le cas où les dispositions du PLU seraient plus restrictives que celles d'un lotissement* autorisé préalablement, les dispositions du lotissement* s'appliquent durant 5 ans à compter du certificat d'achèvement du lotissement* : à l'issue de ce délai, les règles du PLU peuvent s'appliquer sur décision du Conseil Municipal. Dans le cas où les dispositions du lotissement* seraient plus restrictives que celles du PLU publié, ce sont les dispositions du règlement du lotissement* autorisé qui s'appliquent.

Les règles propres aux lotissements* cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir : les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtés par les colotis, ou décision expresse du Conseil Municipal prise après enquête publique.

ARTICLE DG 3. DIVISION DU TERRAIN EN ZONES

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

Les zones urbaines dites « zones U » dans les quelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Il s'agit des zones UA, UC, UL et UE.

Les zones à urbaniser dites « zones AU », qui sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation. Il s'agit des zones AU, AUa, AUc et AUe.

La zone agricole dite « zone A » à protéger en raison de la richesse des terres agricoles.

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.

Chaque zone peut comporter des secteurs dans lesquels s'appliquent des dispositions particulières.

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

ARTICLE DG 4. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES AUX ZONES

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

a) 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.

b) Les espaces boisés classés

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

c) Les éléments du paysage

Il s'agit des éléments du paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Ils sont signalés sur le plan de zonage.

Ils peuvent comprendre des végétaux et espaces naturels à préserver (arbres, boisements) ou des objets bâtis à conserver et à mettre en valeur (fontaines, croix, pigeonier, murs etc.)

A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie ou les travaux réalisés sur les espaces concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces éléments du paysage. 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 strict nécessaire et compensée au moins pour partie par des plantations ou des aménagements renforçant le caractère ou l'intérêt du site.

Les travaux concernant les éléments bâtis et leurs abords doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le but d'en assurer la préservation ou la restauration et la mise en valeur.

Les projets de démolition concernant tout ou partie de ces éléments bâtis sont soumis à autorisation au titre de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE DG 5. 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-6. ACCES ET VOIRIE

Accès

L'accès doit permettre l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre ni arrêt sur la voie publique. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité routière.

Accès le long des routes départementales

La création et la modification des accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière.

Au-delà des portes d'agglomération, les nouveaux accès seront limités et devront être regroupés.

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 permettre notamment l'accès des véhicules de secours et de livraisons.

Voirie départementale

Dans les zones U et AU, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.

ARTICLE DG-7 DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1. Eau potable :

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

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 conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau de distribution public d'eau potable, l'utilisation de ressources privées (captage, forage, puisage, pompage) peut être admise à condition qu'elle respecte les conditions sanitaires et la réglementation en vigueur ainsi que le protocole de déclaration ou d'autorisation préfectorale suivant le cas.

2.2. Assainissement:

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le zonage assainissement, toutes les constructions ou les installations nouvelles produisant des eaux usées domestiques doivent être raccordées par des canalisations souterraines 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 zonage assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé.

Les bâtiments agricoles soumis à une autre réglementation concernant le traitement des effluents ne sont pas concernés par cette règle.

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau public, le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (voirie privée, aire de stationnement...) doit être prévu et adapté au milieu récepteur. En aucun cas les eaux pluviales ne pourront être déversées sur la voirie publique sauf impossibilité technique avérée. En aucun cas les eaux pluviales ne pourront être déversées dans le réseau d'eaux usées.

- Réseaux secs

En toutes zones, 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.

Dans les zones U et AU les ouvrages devront respecter les caractéristiques suivantes :

Electricité

Les réseaux de distribution haute tension A, basse tension et branchement et les réseaux d'alimentation devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique

Eclairage public

L'éclairage des voies de circulation privées doit être conforme aux conditions minimales applicables dans la commune. L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câbles passés sous gaine.

Télécommunications (téléphone, réseau câblé...)

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Les réseaux de télécommunications sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur, ainsi que le pré câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés.

ARTICLE DG 8 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

DANS TOUTES LES ZONES :

Tenue des parcelles

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Architecture

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional 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 du site, son environnement bâti et la destination du bâtiment.

DANS TOUTES LES ZONES A L'EXCEPTION DES BATIMENTS AGRICOLES DE LA ZONE A :

Implantation et volumétrie

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. La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain de manière à limiter les terrassements susceptibles de porter atteinte au caractère du site.

Les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâtiment sur lequel elles sont implantées notamment par le respect des pentes de toiture et des proportions du bâtiment principal. Les panneaux solaires, 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. Ils devront présenter une finition identique aux façades ou enduits.

Les souches seront enduites. Celles construites en briques pleines pourront rester non enduites.

Toitures et couvertures

Les toitures seront à deux pans par volume dans le sens convexe, d'une pente comprise entre 35 et 50%. Les toits à 3 ou 4 pans sont autorisés s'ils permettent de mieux intégrer le bâtiment au paysage bâti environnant et au caractère général du site.

Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les volumes annexes accolés au corps de bâtiment principal et pour les annexes de moins de 10m².

L'inclinaison des différents pans de toiture sera homogène sur l'ensemble du bâti.

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

Les faitages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments et de préférence parallèlement à l'axe de la voie.

Les couvertures seront en tuiles de terre cuite de couleur rouge.

Les toitures terrasse sont autorisées pour des bâtiments de liaison entre deux volumes principaux, à condition de présenter des dimensions inférieures à 4m et une surface inférieure à 20m².

Les fenêtres de toit intégrées dans le versant sont autorisées.

Cas particuliers :

Bâtiments à usage d'activité en zone UE et AUe

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente minimum de 30%. Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes accolés à une construction principale. Dans le cas de bâtiments de type artisanal ou industriel de grandes dimensions, il pourra être demandé un décalage de toitures.

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

Les couvertures seront exécutées en tuiles de terre cuite rouge. Elles pourront être réalisées dans un matériau différent dont la teinte sera choisie dans le nuancier déposé en mairie.

Toiture de piscine et vérandas :

Les piscines et vérandas pourront recevoir des couvertures différentes. Selon le site d'implantation, des masques végétaux pourront être exigés afin de limiter l'impact sur le paysage.

Toiture des abris en zone N :

Les couvertures des abris pourront être réalisées en tuiles, en bois ou en éléments plans type bac acier à condition de ne présenter aucune brillance et d'être de couleur sombre.

8-5. Revêtements de façades, matériaux

Toutes les façades, bâtiments annexes compris, auront un revêtement adapté au support et feront l'objet d'un traitement harmonieux s'intégrant dans l'environnement. Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, en particulier, en ce qui concerne les teintes.

Les travaux d'aménagement des bâtiments patrimoniaux (bâtiments anciens construits et toujours constitués de maçonnerie de pierres locales) devront laisser les pierres apparentes sauf impossibilité technique. Il en est de même pour les murs de clôture.

Les enduits et rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière. Les enduits seront mis en œuvre à la taloche puis grattés ou brossés. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.

Sont interdits le ciment gris et nu, les joints en creux, rubanés, de forme trop compliquée, ainsi que les pierres apparentes isolées.

Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets inachevés. Les murs en matériaux bruts doivent être enduits, s'il y a lieu.

Les couleurs des enduits et de revêtement de façade seront choisies dans le nuancier déposé en mairie.

Cas particuliers :

Bâtiments à usage d'activité :

L'aspect des matériaux (forme, texture, couleur) devra respecter le caractère du bâti environnant. Les bardages métalliques brillant sont interdits.

Les couleurs vives, le blanc pur et le noir sont interdits.

Abris en zone N :

Les abris seront en bois couleur naturel.

8-6. Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures devront avoir des formes et proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction. En cas de réhabilitation de bâtiments traditionnels en pierres, l'ouverture, la suppression ou l'agrandissement de baies devra être étudiée avec beaucoup de soin, notamment pour respecter la proportion traditionnelle pleins/vides.

Les volets seront

- de type à panneaux et traverses. Les traverses en Z sont interdites.
- de type persienne
- à doubles lames (horizontales coté intérieur, verticales coté extérieur)

Les bois exotiques jaunes ou rouges seront peints (nuancier déposé en mairie) ou lazurés sombre.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve de l'intégration du caisson dans le bâti sauf impossibilité technique.

Les couleurs seront choisies dans le nuancier déposé en mairie.

8-9. Clôtures *

L'aspect des clôtures sera précisé 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.

Les clôtures tant à l'alignement* que sur les limites séparatives doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux de couleurs, matériaux, hauteurs. Les enduits et des rejointoiements des murs seront semblables à ceux des façades des bâtiments.

Les clôtures seront composées d'une partie basse pleine de hauteur limitée à 0.50m et d'une partie ajourée. La hauteur de l'ensemble ne peut excéder 1,80m. Les murs pleins ne sont admis que s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu existante. Leur hauteur ne pourra excéder 1,80m.

La hauteur* des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon les critères de sécurité, salubrité ou de bonne ordonnance en usage.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ZONE UA

Espace urbain dense correspondant au centre bourg.

ARTICLE UA - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation résidentielle et le caractère villageois de la zone.
- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôts
- Les garages isolés sur les tènements non construits
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisir.

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

- Toutes constructions nouvelles, extensions* de l'existant, reconstructions en cas de sinistre et occupations du sol s'intégrant dans le tissu existant, compatibles avec un habitat traditionnel et résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement
- Les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale, de bureaux ou de service, de commerce sous réserve que la SHON soit limitée à 200m², y compris les surfaces de réserves et les extensions
- Les constructions à usage d'annexe*, lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée,
- Les affouillements* ou exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées s'ils s'intègrent dans le paysage bâti existant

ARTICLE UA - 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG-6 du Titre I « Dispositions générales »

Dispositions complémentaires dans la zone :

Les voies nouvelles en impasse sont admises aux conditions suivantes :

- elles ne peuvent desservir plus de 3 habitations
- elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG-7 du Titre I « Dispositions générales »

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

Les constructions doivent être édifiées au-delà de la marge de recul éventuellement portée au plan de zonage.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions peuvent être édifiées

- soit à l'alignement des voies
- soit en léger recul (maximum 3mètres) à condition que la construction soit implantée en continuité avec le bâti existant sur au moins une des limites séparatives latérales
- soit en recul de plus de 3 m à condition de créer à l'alignement une clôture minérale haute conservant le caractère continu du bâti.

La clôture sera édifiée

- soit à l'alignement de la voie et présenter un aspect majoritairement minéral, conservant le caractère continu du bâti.
- soit en retrait de 2m minimum.

Les surfaces laissées libres entre la clôture et l'espace public ou entre la construction et l'espace public en cas d'absence de clôture seront traités de la même façon que l'espace public.

Des implantations différentes pourront être imposées pour des raisons de sécurité ou de paysage.

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 à l'environnement bâti.

Les constructions principales doivent s'implanter sur une au moins des limites séparatives latérales.

La distance aux autres limites peut être soit nulle, soit égale ou supérieure à 3 mètres.

Les constructions peuvent être implantées sur la limite de fond de parcelle sous réserve que la hauteur en limite de la construction soit limitée à 4 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour une meilleure adaptation aux particularités topographiques et paysagères du site.

ARTICLE UA - 10. HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions est limitée à 10m par rapport au sol naturel.

Elle ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur dépasse cette limite. Dans ce cas, la hauteur limite est celle du bâtiment existant.

ARTICLE UA - 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article DG-8 du Titre I « Dispositions générales »

ARTICLE UA - 12. STATIONNEMENT

Les places de stationnement nécessaires aux besoins des constructions ou des activités devront être réalisées en dehors du domaine public lorsque la structure foncière le permet.

ZONE UC

Espace urbain moins dense correspondant aux extensions récentes du bourg.

ARTICLE UC - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation résidentielle et le caractère villageois de la zone.
- les constructions à usage agricole, industriel
- les garages isolés sur les tenements non construits
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, le camping, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisir.
- le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés

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

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

- Toutes constructions nouvelles, extensions* de l'existant et occupations du sol s'intégrant dans le tissu existant, compatibles avec un habitat traditionnel et résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement
- Les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale, de bureaux ou de service, de commerce et d'entrepôt sous réserve que la SHON soit limitée à 200m², y compris les surfaces de réserves et les extensions
- Les constructions à usage d'annexe*, lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée,
- Les affouillements* ou exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées s'ils s'intègrent dans le paysage bâti existant

ARTICLE UC - 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG-6 du Titre I « Dispositions générales »

Dispositions complémentaires dans la zone :

Les voies nouvelles en impasse sont admises aux conditions suivantes :

- elles ne peuvent desservir plus de 3 habitations
- elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG-7 du Titre I « Dispositions générales »

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

Les constructions doivent être édifiées au-delà de la marge de recul éventuellement portée au plan de zonage.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter

- soit à l'alignement des voies
- soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement

Des implantations différentes pourront être imposées pour des raisons de sécurité ou de paysage.

ARTICLE UC - 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 à l'environnement bâti.

Les constructions peuvent s'implanter

- soit en limites séparatives
 - o s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite
 - o s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour une meilleure adaptation aux particularités topographiques et paysagères du site.

ARTICLE UC - 10. HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions est limitée à 9m par rapport au sol naturel. Elle ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur dépasse cette limite. Dans ce cas, la hauteur limite est celle du bâtiment existant.

ARTICLE UC - 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article DG-8 du Titre I « Dispositions générales »

ARTICLE UC - 12. STATIONNEMENT

Les places de stationnement nécessaires aux besoins des constructions ou des activités devront être réalisées en dehors du domaine public.

ZONE UL

Zone dédiée aux équipements sportifs et de loisirs.

ARTICLE UL - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non liées aux activités de sport et de loisirs et autres que celles autorisées à l'article UL - 2.

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

- Toutes constructions nouvelles, extensions* de l'existant, reconstructions en cas de sinistre et occupations du sol nécessaires aux activités de sport et de loisirs, à usage d'équipement collectif
- Les constructions à usage d'habitat à condition que le logement soit destiné aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des activités de sport et de loisirs
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour les activités prévues dans la zone

ARTICLE UL - 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6 du Titre I « Dispositions générales »

ARTICLE UL - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 7 du Titre I « Dispositions générales »

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

Lorsque le plan de zonage ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.
Cette distance peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UL - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter

- soit en limites séparatives
 - o s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur
 - o s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'équipement collectif

ARTICLE UL - 10. HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions est fixée à

- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitations et d'activité
- 4m pour les annexes .

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE UL - 11. ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article DG8 du Titre I « Dispositions générales »

ARTICLE UL - 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires ou de deux roues correspondant au fonctionnement courant des équipements et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ZONE UE

Zone d'urbanisation pour des activités de services, artisanales ou commerciales

ARTICLE UE - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'entrepôt non liées aux activités présentes sur la zone
- les constructions à usage agricole ou industriel
- Les garages isolés sur les tènements non construits
- Les installations et travaux divers* :
 - o L'ouverture et l'exploitation de carrière
 - o Les dépôts d'ordures et de véhicules hors d'usage
 - o le stationnement et garage collectif de caravanes*
 - o Les terrains de camping, caravanes*, d'habitations légères de loisirs*
 - o Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes* isolées

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

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

- Les constructions nouvelles à usage d'activités artisanales, tertiaires ou commerciales
- Les logements, dans les limites d'un logement par tènement et de 150m² de SHON.

Seuls sont admis les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction de l'activité.

Le logement peut être intégré ou non dans la volumétrie des bâtiments d'activités. Si le logement n'est pas intégré dans le bâtiment d'activité, sa construction n'est autorisée qu'après réalisation du bâtiment d'activités auquel il est lié.

Le logement peut être réalisé par changement de destination.

- Les affouillements* et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées
- Les ouvrages techniques nécessaires à la réalisation des missions de service public .

ARTICLE UE - 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6 du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE UE -4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 7 du Titre I « Dispositions Générales »

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

Les constructions doivent être édifiées au-delà de la marge de recul éventuellement portée au plan de zonage.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette distance peut ne pas être imposée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Des implantations différentes peuvent être imposées ponctuellement pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UE -7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter

- soit en limites séparatives sous réserve
 - o que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives,
 - o qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone UE.
- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 4 mètres

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE -9. COEFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface du tènement.

ARTICLE UE -10. HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions est limitée à 9m.

ARTICLE UE - 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article DG 7-3 du Titre I « Dispositions Générales»

ARTICLE UE - 12. STATIONNEMENT

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

ZONE AU

Zone à caractère naturel d'urbanisation future. Les équipements n'existent pas à proximité de la zone ou n'ont pas la capacité pour desservir les futures constructions.

ARTICLE AU - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

- toutes les constructions nouvelles
- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone ou dont la nature ou l'implantation est susceptible de créer des contraintes supplémentaires lors de l'aménagement de la zone
- les utilisations ou occupations du sol portant atteinte à l'aspect et au caractère naturel de la zone

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

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée une modification ou une révision du PLU.

ARTICLES AU - 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG-6 du Titre I « Dispositions générales »

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

Lorsque le plan de zonage ne mentionne aucune distance de recul supérieure, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'axe de la voie

ARTICLE AU - 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 3m.

ZONE AUa

Zone à urbaniser, immédiatement constructible en compatibilité de l'orientation d'aménagement. Les équipements existent à proximité de la zone et ont la capacité pour desservir les futures constructions.

ARTICLE AUa - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions, occupations ou installations incompatibles avec
 - o la vocation résidentielle et le caractère villageois de la zone
 - o un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone
- Les constructions à usage agricole ou industriel,
- Les garages isolés sur les tènements non construits
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisir.

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

- Toutes constructions nouvelles, compatibles avec un habitat traditionnel et résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement
- Les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale ou de commerce, ou d'entrepôt dès lors que la SHON totale est inférieure à 200m² par tènement, y compris les surfaces de réserves et les extensions
- Les constructions à usage mixte (habitat+activité) dès lors que la SHON consacrée à l'activité est :
 - o inférieure à 200m² par tènement s'il s'agit d'une habitation individuelle
 - o égale au plus à la SHON consacrée à l'habitat s'il s'agit d'habitat groupé ou semi-groupé
- Les constructions à usage d'annexe liée à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone

• Conditions de mise en œuvre

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement.

L'aménagement de la zone doit être conçu et réalisé en une seule opération et faire l'objet d'un plan de composition.

ARTICLE AUa - 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG-6 du Titre I « Dispositions générales »

ARTICLE AUa - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG-7 du Titre I « Dispositions générales »

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

Les constructions doivent être édifiées selon le plan de composition compatible avec l'orientation d'aménagement

- soit à l'alignement des voies
- soit en retrait à condition de conserver à l'alignement le mur de clôture existant

Des implantations différentes pourront être imposées pour des raisons de sécurité ou de paysage.

ARTICLE AUa - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées selon le plan de composition compatible avec l'orientation d'aménagement

Les constructions doivent s'implanter sur une au moins des limites séparatives latérales. La distance aux autres limites peut être soit nulle, soit égale ou supérieure à 3 mètres. Les constructions peuvent être implantées sur la limite de fond de parcelle sous réserve que la hauteur en limite de la construction soit limitée à 4 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour une meilleure adaptation aux particularités urbaines et paysagères du site ou si le plan de composition d'ensemble l'exige.

ARTICLE AUa - 10. HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions est limitée à 10m par rapport au sol naturel. Elle ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur dépasse cette limite. Dans ce cas, la hauteur limite est celle du bâtiment existant.

ARTICLE AUa - 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article DG-8 du Titre I « Dispositions générales »

ARTICLE AUa - 12. STATIONNEMENT

Les places de stationnement nécessaires aux besoins des constructions ou des activités devront être réalisées en dehors du domaine public.

ZONE AUc

Zone à urbaniser, immédiatement constructible en compatibilité de l'orientation d'aménagement. Les équipements existent à proximité de la zone et ont la capacité pour desservir les futures constructions.

ARTICLE AUc - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions, occupations ou installations
 - o incompatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone
 - o susceptibles de rendre plus onéreux le coût des équipements nécessaires à cet aménagement
 - o susceptible de générer des risques ou des nuisances pour le voisinage,
- Les constructions à usage agricole ou industriel,
- Les lotissements à usage d'activité
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes
- Les carrières
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisir, le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes isolées

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

- Les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale ou de commerce, ou d'entrepôt dès lors que la SHON totale est inférieure à 200m² par tènement, y compris les surfaces de réserves et les extensions
- Les constructions à usage mixte (habitat+activité) dès lors que la SHON consacrée à l'activité est :
 - o inférieure à 200m² par tènement s'il s'agit d'une habitation individuelle
 - o égale au plus à la SHON consacrée à l'habitat s'il s'agit d'habitat groupé ou semi-groupé
- Les constructions à usage d'annexe, lorsqu'elle est liée à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone, dans la limite de 20m² d'emprise au sol pour les abris de jardins et 40 m² d'emprise au sol pour les garages.
- Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes dans la limite de la SHON autorisée (dans le cas d'activités)

• Conditions de mise en œuvre

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être compatibles avec l'orientation particulière d'aménagement.

Les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires doivent être opérationnels lors de la mise en service des constructions.

ARTICLE AUc - 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG-6 du Titre I « Dispositions générales »

Dispositions complémentaires dans la zone :

Les voies nouvelles en impasse sont admises aux conditions suivantes :

- elles ne peuvent desservir plus de 3 habitations
- elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUc - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG-7 du Titre I « Dispositions générales »

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

Les constructions doivent être édifiées au-delà de la marge de recul éventuellement portée au plan de zonage.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter

- soit à l'alignement des voies
- soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement

Des implantations différentes pourront être imposées pour des raisons de sécurité ou de paysage.

ARTICLE AUc - 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 à l'environnement bâti.

Les constructions peuvent s'implanter

- soit en limites séparatives
 - o s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite
 - o s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour une meilleure adaptation aux particularités topographiques et paysagères du site.

ARTICLE AUc - 10. HAUTEUR*

La hauteur absolue des constructions est fixée à

- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et d'activité
- 4m pour les annexes .

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE AUc - 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article DG-8 du Titre I « Dispositions générales »

ARTICLE AUc - 12. STATIONNEMENT

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

Pour les bâtiments autres que les logements, la capacité de stationnement devra répondre au besoin des activités, sans déborder sur le domaine public.

Les lotissements et opérations d'ensemble devront comporter des places de stationnement pour les visiteurs à raison d'une place de stationnement par logement.

ZONE AUE

Zone d'urbanisation pour des activités de services, artisanales ou commerciales dont la mise en œuvre fait l'objet d'une orientation d'aménagement .

ARTICLE AUE - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'entrepôt non liées aux activités présentes sur la zone
- les constructions à usage agricole ou industriel
- Les garages isolés sur les tenements non construits
- Les installations et travaux divers* :
 - o L'ouverture et l'exploitation de carrière
 - o Les dépôts d'ordures et de véhicules hors d'usage
 - o le stationnement et garage collectif de caravanes*
 - o Les terrains de camping, caravanes*, d'habitations légères de loisirs*
 - o Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes* isolées

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

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

- Les constructions nouvelles à usage d'activités artisanales, tertiaires ou commerciales
- Les affouillements* et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées

• Conditions de mise en œuvre

Les opérations d'aménagement et de construction sont réalisées aux conditions suivantes :

- Garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions
- Etre compatible avec l'orientation d'aménagement de la zone

ARTICLE AUE - 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6 du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE AUE -4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 7 du Titre I « Dispositions Générales »

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

L'implantation des constructions doit être compatible avec l'orientation d'aménagement du PLU.

Les constructions doivent être édifiées au-delà de la marge de recul éventuellement portée au plan de zonage.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette distance peut ne pas être imposée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Des implantations différentes peuvent être imposées ponctuellement pour des raisons de sécurité.

Implantation le long de la route départementale RD44 :

- les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 15m par rapport à l'axe de la voirie.
- Les clôtures seront édifiées avec un recul minimum de 9m par rapport à la limite opposée du domaine public.

ARTICLE AUE -7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit être compatible avec l'orientation d'aménagement du PLU.

Les constructions peuvent s'implanter

- soit en limites séparatives sous réserve
 - o que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives,
 - o qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone AUE.
- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 4 mètres

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AUE -9. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface du tènement.

ARTICLE AUE -10. HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions est limitée à 9m.

ARTICLE AUE - 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article DG 7-3 du Titre I « Dispositions Générales»

ARTICLE AUE - 12. STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement seront clairement définies et délimitées.

ARTICLE AUE -13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Des écrans de verdure peuvent être imposés afin d'atténuer l'impact de certaines installations et constructions sur le paysage, notamment en limite de zone et selon l'orientation d'aménagement.

ZONE A

Zone d'activités agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ARTICLE A 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Les bâtiments agricoles et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles
- Les bâtiments agricoles et installations nécessaires au développement des activités d'agrotourisme, complémentaires à une exploitation agricole existante en aménagement et extensions de bâtiments traditionnels existants. Les extensions seront strictement limitées à la réalisation des équipements techniques de confort ou de mise aux normes.
- Toutes constructions à usage d'habitation liées et nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole existante.
- Les annexes aux habitations autorisées dans la zone dans la limite de 30 m² d'emprise au sol*par tènement. Ces annexes devront être édifiées à proximité de l'habitation.
- Les occupations et utilisations du sol et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que leur implantation ne nuise pas aux exploitations agricoles voisines et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié.

ARTICLE A 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG-6 du Titre I « Dispositions générales »

ARTICLE A 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG-7 du Titre I « Dispositions générales »

Dans le secteur A1, la desserte par les réseaux doit être conforme aux prescriptions édictées par l'arrêté préfectoral 2007-647 instaurant les périmètres de protection des captages (DUP du 11/12/2007)

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 8m par rapport à l'axe de la voirie.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les extensions* et reconstructions* de bâtiments existants, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE A 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.

Les constructions peuvent s'implanter

- soit en limites séparatives
 - o s'il d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite
 - o ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour une meilleure adaptation aux particularités topographiques et paysagères du site.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les aménagements et reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE A 7.bis IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE ZONES

Les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants doivent être implantées à une distance d'au moins 100m de toute zone urbaine ou à urbaniser (U et AU stricte ou indiquée)

Cette règle ne s'applique pas aux habitations et leurs annexes et aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 10. HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions est fixée à

- 8 mètres pour les constructions à usage d'habitations,
- 14m pour les autres constructions
- 4 m pour les annexes.

Cette règle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE A 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS***Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes***

Se reporter à l'article DG-8 du Titre I « Dispositions générales »

Pour les bâtiments agricoles construits et toujours constitués de maçonnerie de pierres :

Les couvertures seront en tuiles de terre cuite de couleur rouge et peuvent comporter des parties translucides.

Les maçonneries pierres devront être conservées et traitées si besoin en rejointoiements à pierres vues sauf impossibilité technique.

L'ouverture, la suppression ou l'agrandissement de baies devra être étudiée avec beaucoup de soin, notamment pour respecter la proportion traditionnelle pleins/vides.

Pour les autres bâtiments

- Toitures

Les toitures des bâtiments doivent présenter 2 pans de toiture par volume et des pentes comprises entre 20 et 50%, homogènes sur l'ensemble du bâti.

Les toitures à une pente sont admises pour les volumes annexes.

Les matériaux de couverture seront de teinte rouge brique finition mat ou satinée (la finition laque brillante est à éviter). Les matériaux translucides sont autorisés.

Les capteurs solaires en toitures doivent être intégrés à la pente.

- Façades

Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, les matériaux brut doivent être traités en finition si nécessaire (parpaing de ciments).

En cas d'utilisation de bardages industriels en façade, la teinte des façades sera en harmonie avec le paysage environnant. Le blanc, le noir et les couleurs vives sont interdits. Les bardages métalliques brillant sont interdits.

ARTICLE A 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Des aménagements paysagers de modelage des talus et de plantations d'essences locales pourront être exigées pour une meilleure insertion des constructions nouvelles dans le paysage.

ZONE N

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

La zone N comprend un secteur N1 correspondant à des habitations non agricoles à l'intérieur des périmètres agricoles de 100m et un secteur NL dédié aux activités de sport et de loisirs.

ARTICLE N 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère naturel de la zone
- Les constructions nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article N-2
- Les extensions, aménagements et changements de destination des bâtiments existants à l'exception de celles autorisées à l'article N-2
- Les installations et travaux divers*suivants :
 - o garage collectif de caravanes*
 - o Les dépôts d'ordures et de véhicules hors d'usage
 - o Le camping et le stationnement de caravanes* hors des terrains aménagés, à l'exception du secteur NL
 - o l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*
 - o Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes isolées

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

Constructions nouvelles non liées à une construction existante

- Les abris de moins de 5m² de surface
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les constructions et installations de sport et de loisirs à usage collectif dans le secteur NL

Constructions nouvelles liées à une habitation existante

- les constructions à usage d'annexes lorsqu'elles sont liées à une construction existante, dans la zone dans la limite d'une annexe de 30 m² d'emprise au sol*par tènement. Cette limite en nombre et en surface ne concerne pas les piscines. Ces annexes devront être édifiées à proximité de l'habitation.
- Un abri de moins de 5 m² de surface

Aménagement et l'extension des bâtiments existants

- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants sont autorisés aux conditions suivantes :
 - o il s'agit de bâtiments patrimoniaux construits et toujours constitués de maçonnerie de pierres locales dont il reste l'essentiel des murs porteurs
 - o l'emprise au sol est au moins égale à 60m² à la date d'approbation du PLU
 - o l'emprise au sol résultante ne doit pas dépasser 144 m²
- Dans le secteur N1, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existant ne sont autorisé que dans l'enveloppe bâtie existante, sans extension.

ARTICLE N 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG-6 du Titre I « Dispositions générales »

ARTICLE N 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG-7 du Titre I « Dispositions générales »

ARTICLE N - 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, le retrait minimum est de 3m par rapport à l'axe de la voirie.

Des implantations différentes peuvent être imposées dans le cas où la construction s'inscrit dans un alignement bâti ou le prolonge et pour les extensions de bâtiments existants.

ARTICLE N - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter

- soit en limites séparatives s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance d'au moins 2m des limites séparatives

ARTICLE N - 10. HAUTEUR*

Pour l'aménagement et extension des bâtiments existants, la hauteur absolue autorisée est égale à la hauteur des bâtiments concernés.

Pour les constructions nouvelles (annexes, abris) la hauteur absolue* est limitée à 4m. Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE N - 11. ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article DG-8 du Titre I « Dispositions générales »

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 oeuvre 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 :

Est considérée comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction. A défaut de ces moyens de mobilité, son implantation, même temporaire, doit être autorisée par un permis de construire qui est délivré conformément aux règles du Plan Local d'Urbanisme.

CLOTURE:

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

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

Sont dénommées habitations légères de loisirs au sens du Code de l'Urbanisme des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation qui vise certaines catégories de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

HAUTEUR des bâtiments:

- 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 à l'égout de toiture

La hauteur à l'égout de toiture est la distance mesurée en façade du sol naturel à la toiture.

- 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

IMPASSE:

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

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS:

Art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme. Sont considérés comme installations et travaux divers

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

LOTISSEMENT (Art. R 315-1 du Code de l'Urbanisme)

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de terrains issus de ladite propriété, sauf en matière successorale où le nombre est porté à 4.

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 HORS OEUVRE NETTE (S.H.O.N)

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère certaines déductions portant sur :

- Les surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- Les surfaces de plancher hors œuvre des toitures, des terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées en rez-de-chaussée
- Les surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules
- Les surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes des animaux ou du matériel agricole ainsi que des serres de production

Sont également déduites de la surface hors œuvre brute :

- Dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, une surface forfaitaire de 5m² par logement pour les travaux d'amélioration sanitaire des locaux, la fermeture des balcons, loggias, et partie non closes en rez-de-chaussée
- Pour les travaux d'isolation des locaux d'habitation (thermique ou acoustique), une superficie égale à 5% de la surface hors oeuvre brute après application des déductions a, b et c sus-visées

La surface hors œuvre nette sert de base à la fois au calcul du coefficient d'occupation des sols et à la taxe locale d'équipement.

TENEMENT:

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