

COMMUNE DE CHAZEY-BONS

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PLU APPROUVE LE	4 mars 2005
MODIFICATION N° 1 APPROUVEE LE	26 avril 2007
REVISION SIMPLIFIEE N° 1 APPROUVEE LE	19 décembre 2008
MODIFICATION N° 2 APPROUVEE LE	19 décembre 2008

ROSINE BUHOT LOISEAU ARCHITECTE URBANISTE
buhot-loiseau@wanadoo.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
ZONE UA	3
ZONE UB	9
ZONE UC1	15
ZONE UC2	21
ZONE UP	26
ZONE UE	30
ZONE UX	35
ZONE 1AUB	39
ZONE 1AUC	46
ZONE 1AUX	52
ZONE 2AU	56
ZONE A	59
ZONE N1	63
ZONE N2	65
DEFINITIONS	69

ZONE UA

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone, à l'exception de celles nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des équipements publics, notamment :

- Les constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôt commercial*
- Les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale, de commerce, de bureaux ou de service dont la surface hors oeuvre nette* est supérieure à 250m², y compris les surfaces de réserves
- Les constructions à usage mixte (habitat+artisanat ou services) dont la surface hors oeuvre nette* est supérieure à 350m²
- Les lotissements* à usage d'activités
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration, non justifiées par la nécessité de fournir un service à la zone ou à ses habitants

Les installations et travaux divers* suivants :

- à usage agricole
- les parcs d'attraction* ouverts au publics
- les dépôts de véhicules*
- les garages collectifs de caravanes*
- L'ouverture de carrière
- 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
- Les affouillements* et exhaussements de sols autres que ceux prévus à l'article UA 2
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes* isolées.

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

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans toute la zone UA, en application des articles L. 123-1,7 et L. 430-1 du Code de l'urbanisme. 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.

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

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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, dont la présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone ou à ses habitants.

Les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale, de commerce, bureaux ou services, dès lors que la surface hors oeuvre nette* totale est inférieure à 250m² par tènement*, y compris les surfaces de réserves

Les constructions à usage mixte (habitat+activité) dès lors que la surface hors oeuvre nette* totale est inférieure à 350m² par tènement*

Les constructions à usage d'annexe*, lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone, dans la limite de 2 annexes par tènement, pour une emprise au sol maximale de 20m² + 40 m² de surface hors oeuvre nette.

Les affouillements* et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié.

Dans la zone UApe, les constructions, occupations et utilisations du sol sont soumises au respect des prescriptions définies par l'étude de vulnérabilité du captage d'eau potable.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 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.

- **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.

L'aménagement de toute voirie en impasse* peut être admis :

- Pour les voies représentées en impasse* au plan de zonage
- Pour desservir des ensembles de 5 lots ou de 5 constructions au plus
- Pour les opérations réalisées par tranches successives dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies.

Toute voirie en impasse* doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, dès lors qu'elle dépasse 50m. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse* ne disposant pas d'une aire de retournement doivent présenter un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères directement accessible depuis la voie principale , sauf impossibilité technique.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **EAU :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités 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 de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

- **ASSAINISSEMENT:**

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640-641 du code civil).

- **ELECTRICITE TELEPHONE**

Les réseaux d'alimentation en électricité et de raccordement au téléphone seront réalisés en souterrain.

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

Obligations spécifiques au réseau téléphonique :

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

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant public existant.

Les ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Le long de la RD1504, les constructions doivent être édifiées en respectant les marges de recul indiquées au plan de zonage.

Le long des autres routes départementales, les constructions doivent être édifiées à une distance de 15mètres minimum de l'axe de la voie. Cette règle cesse de s'appliquer à l'intérieur des limites de l'agglomération entendues au sens du Code de la route et matérialisée par les panneaux d'agglomération.

Le long des autres voies, lorsque le plan de zonage ne mentionne aucune distance de recul supérieure, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement* des voies
- soit selon un retrait compatible avec le bon ordonnancement des constructions voisines.
L'implantation dans le prolongement des constructions voisines, jointives ou non de la limite séparative, peut être imposée.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé d'établir un pan coupé de 5 mètres minimum à l'angle de deux alignements*.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées, sous réserves des marges de reculement éventuelles, dans les cas suivants :

- quand une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptée au site,
- pour des réfections, transformations et extensions de bâtiments existants qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement * des anciennes constructions ou en retrait de celui-ci,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*.

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.

Les constructions peuvent s'implanter

- soit en limites séparatives
- s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur à l'égout de toiture*
- 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 qui ne peut être inférieure à 4m

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
- dans le cas ou un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement* sur lequel s'appliquent les dispositifs de l'article 8

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

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m

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 UA 9 EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR*

La hauteur absolue* des constructions est fixée à

- 11 mètres pour les constructions à usage d'habitation et activités
- 4,50m pour les annexes * .

Dans le cas d'une implantation en limite séparative jouxtant un bâtiment existant, ces règles peuvent ne pas être exigées, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

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 UA 11 ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est de nature, par son importance ou 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 des constructions 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.

En dehors des cas évoqués ci-dessus, les bâtiments doivent répondre aux exigences suivantes :

- **Implantation :**

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain, la répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain, nonobstant le respect des obligations concernant l'implantation des constructions par rapport à la voirie, aux limites séparatives, aux constructions voisines. Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

- **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.

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.

- **Toitures et couvertures**

Les toitures seront à deux pans par volume dans le sens convexe, d'une pente minimum de 60%. 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. L'inclinaison des différents pans de toiture sera homogène sur l'ensemble du bâti.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes accolés à une construction de taille importante et pour les abris de jardin de superficie inférieure à 20 m².

Les pentes inférieures à 60% sont autorisées pour les annexes (séparées du bâtiment principal)

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

Les toitures des piscines et vérandas pourront présenter des formes et pentes différentes.

Les matériaux de couverture seront déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, en particulier pour la couleur. Ils seront constitués de petits éléments, tuile plate, tuile écaïlle ou tuile mécanique à condition d'être de petit moule et de couleur homogène.

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

Les couvertures des piscines et vérandas pourront être constituées de matériaux différents adaptés à leur usage, notamment des matériaux transparents ou translucides.

Dans le cas de réfection ou d'extension de bâtiments existants, les ardoises peuvent être autorisées si l'environnement bâti le permet.

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

- **Revêtements de façades, matériaux**

Les matériaux de façade, 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 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.

- **Clôtures**

L'aspect des clôtures * devra être en concordance avec 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 murs supérieurs à 1,50 m 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 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.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement
- Pour les constructions à usage mixte (habitation + activités) : Les places exigées pour l'habitation et les places nécessaires à l'activité avec un minimum de 3 places pour l'activité.
- Dans les constructions ou ensembles d'habitations comportant au moins 4 logements, des places de stationnement visiteurs devront être aménagées à raison d'une place pour 2 logements.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les dépôts de matériaux, de marchandises, de déchets diffus et permanents à l'extérieur des bâtiments sont interdits.

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

ZONE UB

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des équipements publics, notamment :

- Les constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôt commercial*
- Les lotissements* à usage d'activités
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration, non justifiées par la nécessité de fournir un service à la zone ou à ses habitants

Les installations et travaux divers* suivants :

- A usage agricole
- les parcs d'attraction* ouverts au publics
- les dépôts de véhicules*
- les garages collectifs de caravanes*
- L'ouverture de carrière
- 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
- Les affouillements* et exhaussements de sols autres que ceux prévus à l'article UC 2
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes* isolées

ARTICLE UB 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, 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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, dont la présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone ou à ses habitants.
- Les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale, de commerce, bureaux ou services, et les constructions à usage mixte (habitat+activité), dès lors que la surface hors oeuvre nette* totale est inférieure à 400m², par tènement*, y compris les surfaces de réserves.
- Les constructions à usage d'annexe*, lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone, dans la limite de 2 annexes par tènement, de 20m² d'emprise au sol* pour les abris de jardins et 40 m² d'emprise au sol* pour les garages.
- Les affouillements* et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 3 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 long de la RN504, les accès nouveaux seront organisés en cohérence avec le projet urbain annexé au présent PLU.

- **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.

L'aménagement de toute voirie en impasse* peut être admis :

- Pour les voies représentées en impasse* au plan de zonage
- Pour desservir des ensembles de 5 lots ou de 5 constructions au plus
- Pour les opérations réalisées par tranches successives dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies.

Toute voirie en impasse* doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, dès lors qu'elle dépasse 50m. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse* ne disposant pas d'une aire de retournement doivent présenter un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères directement accessible depuis la voie principale , sauf impossibilité technique.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **EAU :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités 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 de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

- **ASSAINISSEMENT:**

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640-641 du code civil).

- **ELECTRICITE TELEPHONE**

Les réseaux d'alimentation en électricité et de raccordement au téléphone seront réalisés en souterrain.

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

Obligations spécifiques au réseau téléphonique :

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

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant public existant.

Les ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur.

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Le long de la RD1504, les constructions doivent être édifiées en respectant les marges de recul indiquées au plan de zonage.

Le long des autres routes départementales, les constructions doivent être édifiées à une distance de 15mètres minimum de l'axe de la voie. Cette règle cesse de s'appliquer à l'intérieur des limites de l'agglomération entendues au sens du Code de la route et matérialisée par les panneaux d'agglomération.

Le long des autres voies, lorsque le plan de zonage ne mentionne aucune distance de recul supérieure, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé d'établir un pan coupé de 5 mètres minimum à l'angle de deux alignements*.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées, sous réserves des marges de reculement éventuelles, dans les cas suivants :

Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie,

Pour les aménagements, extensions* et reconstruction de bâtiments existants dans l'alignement* des anciennes constructions

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*.

ARTICLE UB 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 sur une des limites séparatives
- s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur à l'égout de toiture*
- s'il existe déjà une construction édifiée sur cette limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction
- s'il s'agit d'une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'un plan de composition en harmonie avec le bâti avoisinant
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance qui ne peut être inférieure à 4m

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
- dans le cas ou un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement* sur lequel s'appliquent les dispositifs de l'article 8

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

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m

Cette règle peut ne pas être exigée :

- 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 UB 9 EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR*

La hauteur absolue* des constructions est fixée à

- 11 mètres pour les constructions principales
- 4,50m pour les annexes * .

Dans le cas d'une implantation en limite séparative jouxtant un bâtiment existant, ces règles peuvent ne pas être exigées, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Lorsqu'un projet est de nature, par son importance ou 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 des constructions 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.

En dehors des cas évoqués ci-dessus, les bâtiments doivent répondre aux exigences suivantes :

- ***Implantation :***

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain, la répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain, nonobstant le respect des obligations concernant l'implantation des constructions par rapport à la voirie, aux limites séparatives, aux constructions voisines.

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

- ***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.

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.

- ***Toitures et couvertures***

Les toitures seront à deux pans par volume dans le sens convexe, d'une pente minimum de 60%. 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. L'inclinaison des différents pans de toiture sera homogène sur l'ensemble du bâti.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes accolés à une construction de taille importante et pour les abris de jardin de superficie inférieure à 20 m².

Les pentes inférieures à 60% sont autorisées pour les annexes (séparées du bâtiment principal)

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

Les toitures des piscines et vérandas pourront présenter des formes et pentes différentes.

Les matériaux de couverture seront déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, en particulier pour la couleur. Ils seront constitués de petits éléments, tuile plate, tuile écaille ou tuile mécanique à condition d'être de petit moule et de couleur homogène.

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

Les couvertures des piscines et vérandas pourront être constituées de matériaux différents adaptés à leur usage, notamment des matériaux transparents ou translucides.

Dans le cas de réfection ou d'extension de bâtiments existants, les ardoises peuvent être autorisées si l'environnement bâti le permet.

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

- **Revêtements de façades, matériaux**

Les matériaux de façade, 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 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.

- **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 murs supérieurs à 1,50 m 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 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.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement
- Pour les constructions à usage mixte (habitation + activités) : Les places exigées pour l'habitation et les places nécessaires à l'activité avec un minimum de 3 places pour l'activité.

- Dans les constructions ou ensembles d'habitations comportant au moins 4 logements, des places de stationnement visiteurs devront être aménagées à raison d'une place pour 2 logements.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les dépôts de matériaux, de marchandises, de déchets diffus et permanents à l'extérieur des bâtiments sont interdits.

Les aires de stationnement* à usage collectif ou public doivent comporter des plantations.

Dans les lotissements* ou ensembles d'habitations comportant au moins 10 logements, il est exigé des espaces collectifs autres que les voiries à raison de 5% de la surface totale du lotissement ou de l'opération (cheminements piétonniers, espaces paysagers d'accompagnement).

Le long de la RD 1504, les espaces situés dans la marge de recul de 15m indiquée au plan de zonage devront faire l'objet d'un traitement végétalisé, selon le projet urbain annexé au présent PLU.

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

ZONE UC1

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC1 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des équipements publics, notamment :

- Les constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôt commercial*
- Les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale, de commerce, de bureaux ou de service
- Les lotissements* à usage d'activités
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non justifiées par la nécessité de fournir un service à la zone ou à ses habitants

Les installations et travaux divers* suivants :

- A usage agricole
- les parcs d'attraction* ouverts au publics
- les dépôts de véhicules*
- les garages collectifs de caravanes*
- L'ouverture de carrière
- 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
- Les affouillements* et exhaussements de sols autres que ceux prévus à l'article UC1 2
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes* isolées

ARTICLE UC1 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 à usage d'habitation, 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. Sont admis les modes d'occupation relevant de l'habitat, des fonctions urbaines et des petites activités non nuisantes et adaptées à leur voisinage, qui s'intègrent naturellement dans les quartiers d'habitation

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, dont la présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone ou à ses habitants.

Les constructions à usage d'annexe*, lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone, dans la limite de 2 annexes par tènement, de 20m² d'emprise au sol* pour les abris de jardins et 40 m² d'emprise au sol* pour les garages.

Les affouillements* et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC1 3 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 long de la RN1504, les accès nouveaux seront organisés en cohérence avec le projet urbain annexé au présent PLU.

- **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.

L'aménagement de toute voirie en impasse* peut être admis :

- Pour les voies représentées en impasse* au plan de zonage
- Pour desservir des ensembles de 5 lots ou de 5 constructions au plus
- Pour les opérations réalisées par tranches successives dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies.

Toute voirie en impasse* doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, dès lors qu'elle dépasse 50m. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse* ne disposant pas d'une aire de retournement doivent présenter un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères directement accessible depuis la voie principale , sauf impossibilité technique.

ARTICLE UC1 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **EAU :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités 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 de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

- **ASSAINISSEMENT:**

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640-641 du code civil).

- **ELECTRICITE TELEPHONE**

Les réseaux d'alimentation en électricité et de raccordement au téléphone seront réalisés en souterrain.

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

Obligations spécifiques au réseau téléphonique :

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

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant public existant.

Les ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur.

ARTICLE UC1 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC1 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long de la RD1504, les constructions doivent être édifiées en respectant les marges de recul indiquées au plan de zonage.

Le long des autres routes départementales, les constructions doivent être édifiées à une distance de 15mètres minimum de l'axe de la voie. Cette règle cesse de s'appliquer à l'intérieur des limites de l'agglomération entendues au sens du Code de la route et matérialisée par les panneaux d'agglomération.

Le long des autres voies, lorsque le plan de zonage ne mentionne aucune distance de recul supérieure, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé d'établir un pan coupé de 5 mètres minimum à l'angle de deux alignements*.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées, sous réserves des marges de reculement éventuelles, dans les cas suivants :

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifient,
- Quand une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptée au site
- Pour les aménagements, extensions* et reconstruction de bâtiments existants dans l'alignement* des anciennes constructions
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*.

ARTICLE UC1 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 doivent s'implanter

- soit en limites séparatives s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur*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 qui ne peut être inférieure à 4m.

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
- dans le cas où un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement* sur lequel s'appliquent les dispositifs de l'article 8

ARTICLE UC1 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m

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 UC1 9 EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE UC1 10 HAUTEUR*

La hauteur absolue* des constructions est fixée à

- 9m pour les constructions principales
- 4,50m pour les annexes * .

Dans le cas d'une implantation en limite séparative jouxtant un bâtiment existant, ces règles peuvent ne pas être exigées, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

ARTICLE UC1 11 ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est de nature, par son importance ou 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 des constructions 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.

En dehors des cas évoqués ci-dessus, les bâtiments doivent répondre aux exigences suivantes :

• ***Implantation :***

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain, la répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain, nonobstant le respect des obligations concernant l'implantation des constructions par rapport à la voirie, aux limites séparatives, aux constructions voisines.

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

• ***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.

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.

• ***Toitures et couvertures***

Les toitures seront à deux pans par volume dans le sens convexe, d'une pente minimum de 60%. 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. L'inclinaison des différents pans de toiture sera homogène sur l'ensemble du bâti.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes accolés à une construction de taille importante et pour les abris de jardin de superficie inférieure à 20 m².

Les pentes inférieures à 60% sont autorisées pour les annexes (séparées du bâtiment principal)

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

Les toitures des piscines et vérandas pourront présenter des formes et pentes différentes.

Les matériaux de couverture seront déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, en particulier pour la couleur. Ils seront constitués de petits éléments, tuile plate, tuile écaille ou tuile mécanique à condition d'être de petit moule et de couleur homogène.

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

Les couvertures des piscines et vérandas pourront être constituées de matériaux différents adaptés à leur usage, notamment des matériaux transparents ou translucides.

Dans le cas de réfection ou d'extension de bâtiments existants, les ardoises peuvent être autorisées si l'environnement bâti le permet.

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

- **Revêtements de façades, matériaux**

Les matériaux de façade, 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 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.

- **Clôtures ***

L'aspect des clôtures devra être en concordance avec 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 murs supérieurs à 1,50 m 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 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.

ARTICLE UC1 12 STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum 2 places par logement

Dans les constructions ou ensembles d'habitations comportant au moins 4 logements, des places de stationnement visiteurs devront être aménagées à raison d'une place pour 2 logements.

ARTICLE UC1 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les dépôts de matériaux, de marchandises, de déchets diffus et permanents à l'extérieur des bâtiments sont interdits.

Les aires de stationnement* à usage collectif ou public doivent comporter des plantations.

Dans les lotissements* ou ensembles d'habitations comportant au moins 10 logements, il est exigé des espaces collectifs autres que les voiries à raison de 5% de la surface totale du lotissement ou de l'opération (cheminements piétonniers, espaces paysagers d'accompagnement).

Le long de la RD 1504, les espaces situés dans la marge de recul de 15m indiquée au plan de zonage devront faire l'objet d'un traitement végétalisé, selon le projet urbain annexé au présent PLU.

ARTICLE UC1 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

ZONE UC2

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC2 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des équipements publics, notamment :

- Les constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôt commercial*
- Les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale, de commerce, de bureaux ou de service
- Les constructions à usage mixte (habitat+artisanat ou services) dont la surface hors oeuvre nette* est supérieure à 300m²
- Les lotissements* à usage d'activités
- Les lotissements à usage d'habitation de plus de 4 lots et comptant 1 logements par lot
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration, non justifiées par la nécessité de fournir un service à la zone ou à ses habitants

Les installations et travaux divers* suivants :

- A usage agricole
- les parcs d'attraction* ouverts au publics
- les dépôts de véhicules*
- les garages collectifs de caravanes*
- L'ouverture de carrière
- 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
- Les affouillements* et exhaussements de sols autres que ceux prévus à l'article UC2 2
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes* isolées

ARTICLE UC2 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 à usage d'habitation, 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. Sont admis les modes d'occupation relevant de l'habitat, des fonctions urbaines et des petites activités non nuisantes et adaptées à leur voisinage, qui s'intègrent naturellement dans les quartiers d'habitation

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, dont la présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone ou à ses habitants.

Les constructions à usage d'annexe*, lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone, dans la limite de 2 annexes par tènement, de 20m² d'emprise au sol* pour les abris de jardins et 40 m² d'emprise au sol* pour les garages.

Les affouillements* et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié.

Dans la zone UC2pe, les constructions, occupations et utilisations du sol sont soumises au respect des prescriptions définies par l'étude de vulnérabilité du captage d'eau potable.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC2 3 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.

- **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.

L'aménagement de toute voirie en impasse* peut être admis :

- Pour les voies représentées en impasse* au plan de zonage
- Pour desservir des ensembles de 4 lots ou de 4 constructions au plus

Toute voirie en impasse* doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, dès lors qu'elle dépasse 50m. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse* ne disposant pas d'une aire de retournement doivent présenter un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères directement accessible depuis la voie principale , sauf impossibilité technique.

ARTICLE UC2 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **EAU :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités 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 de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

- **ASSAINISSEMENT:**

Eaux usées

Toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur et respectant les préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement

Eaux pluviales

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640-641 du code civil).

- **ELECTRICITE TELEPHONE**

Les réseaux d'alimentation en électricité et de raccordement au téléphone seront réalisés en souterrain.

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

Obligations spécifiques au réseau téléphonique :

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

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant public existant.

Les ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur.

ARTICLE UC2 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour permettre la mise en place d'un assainissement non collectif, tout terrain doit avoir une superficie minimum de 1500m² par logement créé et des caractéristiques permettant la réalisation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement autonome. Cette superficie minimale n'est pas imposée en cas d'aménagement d'habitations existantes ou si le Schéma Directeur d'Assainissement démontre qu'une autre surface est plus adéquate.

ARTICLE UC2 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long de la RD1504, les constructions doivent être édifiées en respectant les marges de recul indiquées au plan de zonage.

Le long des autres routes départementales, les constructions doivent être édifiées à une distance de 15mètres minimum de l'axe de la voie. Cette règle cesse de s'appliquer à l'intérieur des limites de l'agglomération entendues au sens du Code de la route et matérialisée par les panneaux d'agglomération.

Le long des autres voies, lorsque le plan de zonage ne mentionne aucune distance de recul supérieure, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé d'établir un pan coupé de 5 mètres minimum à l'angle de deux alignements*.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées, sous réserves des marges de reculement éventuelles, dans les cas suivants :

Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifient,

Pour les aménagements, extensions* et reconstruction de bâtiments existants dans l'alignement* des anciennes constructions

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*.

ARTICLE UC2 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 doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance qui ne peut être inférieure à 4m

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

- dans le cas ou un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement* sur lequel s'appliquent les dispositifs de l'article 8

ARTICLE UC2 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m

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 UC2 9 EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE UC2 10 HAUTEUR*

La hauteur absolue* des constructions est fixée à

- 9 mètres pour les constructions principales
- 4,50m pour les annexes * .

Dans le cas d'une implantation en limite séparative jouxtant un bâtiment existant, ces règles peuvent ne pas être exigées, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

ARTICLE UC2 11 ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est de nature, par son importance ou 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 des constructions 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.

En dehors des cas évoqués ci-dessus, les bâtiments doivent répondre aux exigences suivantes :

- ***Implantation et volumétrie :***

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

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.

- ***Toitures et couvertures***

Les toitures seront à deux pans par volume dans le sens convexe, d'une pente minimum de 60%. 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. L'inclinaison des différents pans de toiture sera homogène sur l'ensemble du bâti.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes accolés à une construction de taille importante et pour les abris de jardin de superficie inférieure à 20 m².

Les pentes inférieures à 60% sont autorisées pour les annexes (séparées du bâtiment principal)

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

Les toitures des piscines et vérandas pourront présenter des formes et pentes différentes.

Les matériaux de couverture seront déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, en particulier pour la couleur. Ils seront constitués de petits éléments, tuile plate, tuile écaille ou tuile mécanique à condition d'être de petit moule et de couleur homogène.

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

Les couvertures des piscines et vérandas pourront être constituées de matériaux différents adaptés à leur usage, notamment des matériaux transparents ou translucides.

Dans le cas de réfection ou d'extension de bâtiments existants, les ardoises peuvent être autorisées si l'environnement bâti le permet.

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

- **Revêtements de façades, matériaux**

Les matériaux de façade, 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 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.

- **Clôtures ***

L'aspect des clôtures devra être en concordance avec 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 harmonie avec le paysage environnant et les usages locaux de couleurs, matériaux, hauteurs.

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

ARTICLE UC2 12 STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum 2 places par logement

ARTICLE UC2 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les dépôts de matériaux, de marchandises, de déchets diffus et permanents à l'extérieur des bâtiments sont interdits.

ARTICLE UC2 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

ZONE UP

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des équipements publics, notamment

Les constructions à usage d'habitation à l'exception des constructions, travaux ou ouvrages à destination d'habitation et de leurs annexes * (garage, abri de jardin) destinés aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement des équipements prévus dans la zone.

Les constructions à usage :

- industriel
- artisanal
- hôtelier
- de commerce
- de bureaux et de service,
- d'entrepôts commerciaux*
- agricole

Les installations et travaux divers* suivants:

- dépôts de véhicule
- garage collectifs de caravanes*
- affouillements* et exhaussements de sol à l'exception de ceux rendus nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des équipements prévus dans la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes* isolées

ARTICLE UP 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, aménagement* et extensions* de l'existant, toutes installations et occupations du sol nécessaires à la réalisation d'équipements compatibles avec la vocation de la zone

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,

Les affouillements* et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 3 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.

- **Voirie**

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions et installations, 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.

Toute voirie en impasse* doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules.

ARTICLE UP 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **EAU :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités 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 de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

- **ASSAINISSEMENT:**

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés..). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

- **ELECTRICITE TELEPHONE**

Les réseaux d'alimentation en électricité et de raccordement au téléphone seront réalisés en souterrain, en conformité avec les documents officiels en vigueur.

ARTICLE UP 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementée.

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

Le long de la RD1504, les constructions doivent être édifiées en respectant les marges de recul indiquées au plan de zonage.

Le long des autres routes départementales, les constructions doivent être édifiées à une distance de 15mètres minimum de l'axe de la voie. Cette règle cesse de s'appliquer à l'intérieur des limites de l'agglomération entendues au sens du Code de la route et matérialisée par les panneaux d'agglomération.

Le long des autres voies, lorsque le plan de zonage ne mentionne aucune distance de recul supérieure, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé d'établir un pan coupé de 5 mètres minimum à l'angle de deux alignements*.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées, sous réserves des marges de reculement éventuelles, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*.

ARTICLE UP 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* à l'égout de toiture
 - 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 qui ne peut être inférieure à 4m

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 UP 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UP 9 EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE UP 10 HAUTEUR*

Non réglementé

ARTICLE UP 11 ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est de nature, par son importance ou 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 des constructions 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.

En dehors des cas évoqués ci-dessus, les bâtiments doivent répondre aux exigences suivantes :

- ***Implantation :***

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain, les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

- ***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.

- ***Toitures et couvertures***

Les toitures seront à deux pans par volume dans le sens convexe, d'une pente minimum de 60%. 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. L'inclinaison des différents pans de toiture sera homogène sur l'ensemble du bâti.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes accolés à une construction de taille importante et pour les abris de jardin de superficie inférieure à 20 m².

Les pentes inférieures à 60% sont autorisées pour les annexes (séparées du bâtiment principal)

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

Les toitures des piscines et vérandas pourront présenter des formes et pentes différentes.

Les matériaux de couverture seront déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, en particulier pour la couleur. Ils seront constitués de petits éléments, tuile plate, tuile écaille ou tuile mécanique à condition d'être de petit moule et de couleur homogène.

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

Les couvertures des piscines et vérandas pourront être constituées de matériaux différents adaptés à leur usage, notamment des matériaux transparents ou translucides.

Dans le cas de réfection ou d'extension de bâtiments existants, les ardoises peuvent être autorisées si l'environnement bâti le permet.

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

- **Revêtements de façades, matériaux**

Les matériaux de façade, 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 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.

- **Clôtures ***

L'aspect des clôtures devra être en concordance avec 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 murs supérieurs à 1,50 m 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 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.

ARTICLE UP 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.

ARTICLE UP 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UP 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

ZONE UE

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone, notamment

Les constructions à usage

- d'habitation
- de commerce sauf celles prévues à l'article UE 2
- d'entrepôt non liées aux activités présentes sur la zone
- agricole

Les installations et travaux divers* :

- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les dépôts d'ordures et de véhicules hors d'usage
- le stationnement et garage collectif de caravanes*
- Les affouillements* et exhaussements des sols autres que ceux prévus à l'article UE 2.
- Les terrains de camping, caravanes*, d'habitations légères de loisirs*

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 à usage

- artisanal ou industriel
- commercial liées aux activités implantées dans la zone
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme
- Les affouillements* et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié.
- Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics

Toutefois :

L'ordre de grandeur et les nuisances induites des constructions et installations, en particulier des installations classées pour la protection de l'environnement, doivent demeurer compatibles avec les caractéristiques de la zone, sa situation et son environnement.

Toute opération doit justifier de sa compatibilité avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone d'activités, notamment en ce qui concerne le découpage parcellaire, l'organisation des voiries d'accès et des réseaux nécessaires.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UE 3 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.

- **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.

Toute voirie en impasse* doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, dès lors qu'elle dépasse 50m.

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **EAU :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités 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 de protection contre les retours d'eau 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 d'origine industrielle ou artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être, si nécessaire, assortie d'un pré traitement approprié à la composition et la nature des effluents.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau collectif susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés..). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Dans le cas d'installations ou d'activités présentant un risque de pollution des eaux d'exploitations et de ruissellement, un dispositif adapté de prétraitement peut être exigé avant rejet.

- **ELECTRICITE TELEPHONE**

Les réseaux d'alimentation en électricité et de raccordement au téléphone seront réalisés en souterrain.

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

ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Le long de la RD1504, les constructions doivent être édifiées en respectant les marges de recul indiquées au plan de zonage.

Le long des autres routes départementales, les constructions doivent être édifiées à une distance de 15mètres minimum de l'axe de la voie. Cette règle cesse de s'appliquer à l'intérieur des limites de l'agglomération entendues au sens du Code de la route et matérialisée par les panneaux d'agglomération.

Le long des autres voies, lorsque le plan de zonage ne mentionne aucune distance de recul supérieure, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette distance peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions* et reconstruction de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter

- soit en limites séparatives, à condition
 - o que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives
 - o que, s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, la nouvelle construction jouxte cette construction existante
 - o qu'il s'agisse de constructions de volume et d'aspect homogènes édifiés simultanément sur des tènements* contigus
- soit en retrait des limites séparatives, de telle sorte qu'aucun de ses points ne soit situé à une distance inférieure à 5m des dites limites.

Dispositions générales :

Une distance supérieure pourra être imposée si les constructions et installations envisagées rendent nécessaires des mesures particulières de sécurité.

Dans tous les cas, les constructions et installations occasionnant des nuisances, en particulier, les installations classées pour la protection de l'environnement, doivent respecter un recul suffisant par rapport aux limites des zones urbanisables d'habitation. Ce recul doit être au moins égal à la distance réglementaire qui leur est imposée par rapport aux habitations existantes.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

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

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

Non réglementé

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR*

La hauteur absolue* des constructions est fixée à 11m.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est de nature, par son importance ou 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 des constructions 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.

En dehors des cas évoqués ci-dessus, les bâtiments doivent répondre aux exigences suivantes :

- **Implantation :**

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain, la répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain, nonobstant le respect des obligations concernant l'implantation des constructions par rapport à la voirie, aux limites séparatives, aux constructions voisines.

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

- **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.

- **Toitures et couvertures**

Les toitures seront à deux pans par volume dans le sens convexe, d'une pente minimum de 60%. 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. L'inclinaison des différents pans de toiture sera homogène sur l'ensemble du bâti.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes accolés à une construction de taille importante et pour les abris de jardin de superficie inférieure à 20 m².

Les pentes inférieures à 60% sont autorisées pour les annexes (séparées du bâtiment principal)

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

Les toitures des piscines et vérandas pourront présenter des formes et pentes différentes.

Les matériaux de couverture seront déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, en particulier pour la couleur. Ils seront constitués de petits éléments, tuile plate, tuile écaille ou tuile mécanique à condition d'être de petit moule et de couleur homogène.

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

Les couvertures des piscines et vérandas pourront être constituées de matériaux différents adaptés à leur usage, notamment des matériaux transparents ou translucides.

Dans le cas de réfection ou d'extension de bâtiments existants, les ardoises peuvent être autorisées si l'environnement bâti le permet.

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

- **Revêtements de façades, matériaux**

Les matériaux de façade, 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 bardages métalliques brillant sont interdits

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.

- **Clôtures ***

L'aspect des clôtures devra être en concordance avec 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 murs supérieurs à 1,50 m 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 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.

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. La capacité de stationnement devra répondre au besoin des activités, sans déborder sur le domaine public.

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords. Un soin particulier devra être apporté au traitement des limites de parcelles avec le domaine public et aux accès(clôture*, portail, voirie d'accès).

Des plantations (zones engazonnées, haies, écrans de verdure) peuvent être imposés afin d'atténuer l'impact visuel de certaines installations et constructions et d'organiser le paysage de la zone.

ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

ZONE UX

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone, notamment

Les constructions à usage

- d'habitation non directement liées et nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans la zone
- d'entrepôt non liées aux activités présentes sur la zone
- agricole

Les installations et travaux divers* :

- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les dépôts d'ordures et de véhicules hors d'usage
- le stationnement et garage collectif de caravanes*
- Les affouillements* et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisés s'ils respectent les dispositions de l'article DG11 du titre I (dispositions générales).
- Les terrains de camping, caravanes*, d'habitations légères de loisirs*

Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes* isolées

ARTICLE UX 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 d'activité industrielle, artisanale, commerciale, hôtelière, d'entrepôts, de bureaux et de service
 - o d'habitation, dans la limite de 150m² hors œuvre nets par construction, et à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans la zone
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme
- Les affouillements* et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié.
- Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics

Toutefois :

L'ordre de grandeur et les nuisances induites des constructions et installations, en particulier des installations classées pour la protection de l'environnement, doivent demeurer compatibles avec les caractéristiques de la zone, sa situation et son environnement.

Toute opération doit justifier de sa compatibilité avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone d'activités, notamment en ce qui concerne le découpage parcellaire, l'organisation des voiries d'accès et des réseaux nécessaires.

Dans la zone UXpe, les constructions, occupations et utilisations du sol sont soumises au respect des prescriptions définies par l'étude de vulnérabilité du captage d'eau potable.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération et aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque à la circulation publique.

L'accès doit permettre l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre ni arrêt sur la voie publique.

- **Voirie**

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

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.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UX 4 DESSERTES PAR LES RESEAUX

- **EAU :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités 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 de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

- **ASSAINISSEMENT :**

Eaux usées

Toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement par un dispositif d'évacuation efficace conformément aux dispositifs réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle, agricole ou artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et la nature des effluents.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales et les eaux de ruissellement doivent être

- soit absorbées en totalité sur le tènement ou rejoindre leur exutoire naturel de telle manière que la ressource en eau potable soit préservée.
- soit déversées vers le réseau public collecteur d'assainissement des eaux pluviales s'il existe ou, à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir désigné par les services techniques instructeurs de la demande.

- **ELECTRICITE TELEPHONE**

Les réseaux d'alimentation en électricité et de raccordement au téléphone seront réalisés en souterrain.

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

ARTICLE UX 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Le long de la RD1504, les constructions doivent être édifiées en respectant les marges de recul indiquées au plan de zonage.

Le long des autres routes départementales, les constructions doivent être édifiées à une distance de 15mètres minimum de l'axe de la voie. Cette règle cesse de s'appliquer à l'intérieur des limites de l'agglomération entendues au sens du Code de la route et matérialisée par les panneaux d'agglomération.

Le long des autres voies, lorsque le plan de zonage ne mentionne aucune distance de recul supérieure, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette distance peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions* et reconstruction de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*.

ARTICLE UX 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter

- soit en limites séparatives, à condition
 - o que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives
 - o que, s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, la nouvelle construction jouxte cette construction existante
 - o qu'il s'agisse de constructions de volume et d'aspect homogènes édifiés simultanément sur des tènements* contigus
- soit en retrait des limites séparatives, de telle sorte qu'aucun de ses points ne soit situé à une distance inférieure à 5m des dites limites.

Dispositions générales :

Une distance supérieure pourra être imposée si les constructions et installations envisagées rendent nécessaires des mesures particulières de sécurité.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

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

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

Il n'est pas imposé de condition particulière d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement, sous réserve du respect des dessertes de sécurité des ouvrages, installations et constructions demandées.

ARTICLE UX 9 EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE UX 10 HAUTEUR*

A l'exception des ouvrages techniques, des cheminées et autres superstructures, la hauteur absolue* maximale des constructions est fixée à 15m.

ARTICLE UX 11 ASPECT EXTERIEUR

Toute opération doit justifier d'une conception architecturale cohérente avec son contexte, en ce qui concerne :

- l'aspect des constructions par leurs volumes, la couleur, la finition, la durabilité des matériaux employés,
- l'aspect et l'intégration à l'ensemble des installations extérieures et des superstructures visibles,
- la végétalisation et l'organisation des abords et des clôtures, en fonction de l'aspect des constructions et des installations extérieures.

Les bâtiments doivent répondre aux exigences suivantes :

Si une habitation est réalisée dans le même volume que celui du bâtiment d'activité, elle doit être traitée comme le bâtiment auquel elle est liée.

- ***Implantation :***

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain, la répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain, de manière à optimiser l'insertion de la construction dans le site.

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

- ***Matériaux***

Les matériaux de couverture ne devront présenter aucune qualité de brillance.

Les matériaux de façade, 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 bardages métalliques brillant sont interdits

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.

ARTICLE UX 12 STATIONNEMENT

Les places de stationnement, de manœuvre, de chargement et de déchargement devront être prévues en dehors des voies publiques ou de desserte collective, en fonction des besoins des activités et des types de véhicules ou engins.

ARTICLE UX 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords. Un soin particulier devra être apporté au traitement des limites de parcelles avec le domaine public et aux accès(clôture*, portail, voirie d'accès).

Des plantations (zones engazonnées, haies, écrans de verdure) peuvent être imposés afin d'atténuer l'impact visuel de certaines installations et constructions et d'organiser le paysage de la zone.

ARTICLE UX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

ZONE 1AUB

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des équipements publics, notamment :

- Les constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôt commercial*
- Les lotissements* à usage d'activités
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à l'exception de celles dont la présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone dans la mesure où elle ne génère pas de servitudes d'utilité publique.

Les installations et travaux divers* suivants :

- A usage agricole
- les parcs d'attraction* ouverts au publics
- les dépôts de véhicules*
- les garages collectifs de caravanes*
- L'ouverture de carrière
- 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
- Les abris de jardin, abris pour animaux et garages sur les tènements* non construits
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes* isolées

ARTICLE 1AUB 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, 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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, et dont la présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone ou à ses habitants
- Les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale, de commerce, bureaux ou services, et les constructions à usage mixte (habitat+activité), dès lors que la surface hors oeuvre nette* totale est inférieure à 400m², par tènement*, y compris les surfaces de réserves.
- Les constructions à usage d'annexe *, lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone, dans la limite de 2 annexes par tènement, de 20m² d'emprise au sol* pour les abris de jardins et 40 m² d'emprise au sol* pour les garages.
- Les affouillements* et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

Conditions de mise en œuvre

Travaux confortatifs ou d'aménagement* des constructions existantes

Les travaux d'aménagement* et d'extension* des constructions existantes dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet

- d'engendrer un changement de destination, à l'exception des destinations admises dans le secteur
- de compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution des travaux publics d'infrastructure futurs

Le cas échéant, le constructeur prendra à sa charge les dépenses de raccordement obligatoires aux réseaux publics lorsqu'ils seront réalisés, y compris, si elle est instituée, la taxe de raccordement aux réseaux d'eaux usées.

Réalisation d'aménagement et constructions neuves

Les constructions 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
- S'inscrire dans un aménagement cohérent du secteur ou de la partie concernée, tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel (accès, forme, surface des tènements)

ARTICLE 1AUB 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, 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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, et dont la présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone ou à ses habitants.
- Les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale, de commerce, bureaux ou services, dès lors que la surface hors oeuvre nette* totale est inférieure à 250m² par tènement*, y compris les surfaces de réserves
- Les constructions à usage mixte (habitat+activité) dès lors que la SHON consacrée à l'activité est :
 - o inférieure à 250m² 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 collectif ou semi-collectif
- Les constructions à usage d'annexe *, lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone, dans la limite de 2 annexes par tènement, de 20m² d'emprise au sol* pour les abris de jardins et 40 m² d'emprise au sol* pour les garages.
- Les affouillements* et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

Conditions de mise en œuvre

Travaux confortatifs ou d'aménagement* des constructions existantes

Les travaux d'aménagement* et d'extension* des constructions existantes dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet

- d'engendrer un changement de destination, à l'exception des destinations admises dans le secteur

- de compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution des travaux publics d'infrastructure futurs

Le cas échéant, le constructeur prendra à sa charge les dépenses de raccordement obligatoires aux réseaux publics lorsqu'ils seront réalisés, y compris, si elle est instituée, la taxe de raccordement aux réseaux d'eaux usées.

Réalisation d'aménagement et constructions neuves

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le cadre d'un schéma général d'aménagement de la zone reprenant les orientations d'aménagement éventuellement définies dans le PLU et compatible avec le PADD et le projet urbain.

Les constructions sont réalisées sous forme de permis groupé, ou de lotissement, aux conditions suivantes :

- Garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions
- S'inscrire dans un plan masse présentant un aménagement cohérent du secteur ou de la partie concernée, tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel (accès, forme, surface des tènements)

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUB 3. 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.

- **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.

L'aménagement de toute voirie en impasse* peut être admis :

- Pour les voies représentées en impasse* au plan de zonage
- Pour desservir des ensembles de 5 lots ou de 5 constructions au plus
- Pour les opérations réalisées par tranches successives dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies.

Toute voirie en impasse* doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, dès lors qu'elle dépasse 50m. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse* ne disposant pas d'une aire de retournement doivent présenter un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères directement accessible depuis la voie principale, sauf impossibilité technique.

Dans la zone 1AUB de Pré Claron au Bourg, la voirie doit être organisée pour permettre un maillage ultérieur avec la desserte de la zone 2AU voisine.

ARTICLE 1AUB 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **EAU :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités 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 de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

- **ASSAINISSEMENT:**

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640-641 du code civil).

- **ELECTRICITE TELEPHONE**

Les réseaux d'alimentation en électricité et de raccordement au téléphone seront réalisés en souterrain.

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

ARTICLE 1AUB 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long de la RD1504, les constructions doivent être édifiées en respectant les marges de recul indiquées au plan de zonage.

Le long des autres routes départementales, les constructions doivent être édifiées à une distance de 15mètres minimum de l'axe de la voie. Cette règle cesse de s'appliquer à l'intérieur des limites de l'agglomération entendues au sens du Code de la route et matérialisée par les panneaux d'agglomération.

Le long des autres voies, lorsque le plan de zonage ne mentionne aucune distance de recul supérieure, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé d'établir un pan coupé de 5 mètres minimum à l'angle de deux alignements*.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées, sous réserves des marges de reculement éventuelles, dans les cas suivants :

Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie,

Pour les aménagements, extensions* et reconstruction de bâtiments existants dans l'alignement* des anciennes constructions

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*.

ARTICLE 1AUB 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 doivent être implantées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait minimum de 4m par rapport à la limite.

- a. Construction réalisée en limite de propriété

Sont autorisées dans une bande de 0 à 4m de la limite

La construction des bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3m à l'égout de toiture et 5,50 m au faîtage.

Au delà des 4m de la limite, la hauteur des bâtiments est limitée à 11m

L'aménagement*, l'extension*, et la reconstruction* des bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.

b. Construction ne jouxtant pas la limite séparative

Par rapport à la limite séparative, aucun point du bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à 4m

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
- dans le cas ou un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement* sur lequel s'appliquent les dispositifs de l'article 8

ARTICLE 1AUB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m.

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 1AUB 9 EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE 1AUB 10 HAUTEUR*

La hauteur absolue* des constructions est fixée à

- 11 mètres pour les constructions principales
- 4,50m pour les annexes * .

Dans le cas d'une implantation en limite séparative jouxtant un bâtiment existant, ces règles peuvent ne pas être exigées, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

ARTICLE 1AUB 11 ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est de nature, par son importance ou 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 des constructions 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.

En dehors des cas évoqués ci-dessus, les bâtiments doivent répondre aux exigences suivantes :

- **Implantation :**

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain, la répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain, nonobstant le respect des obligations concernant l'implantation des constructions par rapport à la voirie, aux limites séparatives, aux constructions voisines.

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

- **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.

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.

- **Toitures et couvertures**

Les toitures seront à deux pans par volume dans le sens convexe, d'une pente minimum de 60%. 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. L'inclinaison des différents pans de toiture sera homogène sur l'ensemble du bâti.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes accolés à une construction de taille importante et pour les abris de jardin de superficie inférieure à 20 m².

Les pentes inférieures à 60% sont autorisées pour les annexes (séparées du bâtiment principal)

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

Les toitures des piscines et vérandas pourront présenter des formes et pentes différentes.

Les matériaux de couverture seront déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, en particulier pour la couleur. Ils seront constitués de petits éléments, tuile plate, tuile écaïlle ou tuile mécanique à condition d'être de petit moule et de couleur homogène.

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

Les couvertures des piscines et vérandas pourront être constituées de matériaux différents adaptés à leur usage, notamment des matériaux transparents ou translucides.

Dans le cas de réfection ou d'extension de bâtiments existants, les ardoises peuvent être autorisées si l'environnement bâti le permet.

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

- **Revêtements de façades, matériaux**

Les matériaux de façade, 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 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.

- **Clôtures ***

L'aspect des clôtures devra être en concordance avec 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 murs supérieurs à 1,50 m 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 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.

ARTICLE 1AUB 12 STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement

Pour les constructions à usage mixte (habitation + activités) : Les places exigées pour l'habitation et les places nécessaires à l'activité avec un minimum de 3 places pour l'activité.

Dans les constructions ou ensembles d'habitations comportant au moins 4 logements, des places de stationnement visiteurs devront être aménagées à raison d'une place pour 2 logements.

ARTICLE 1AUB 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les dépôts de matériaux, de marchandises, de déchets diffus et permanents à l'extérieur des bâtiments sont interdits.

Les aires de stationnement* à usage collectif ou public doivent comporter des plantations.

Dans les lotissements* ou ensembles d'habitations comportant au moins 10 logements, il est exigé des espaces collectifs autres que les voiries à raison de 5% de la surface totale du lotissement ou de l'opération (cheminements piétonniers, espaces paysagers d'accompagnement).

Le long de la RD 1504, les espaces situés dans la marge de recul de 15m indiquée au plan de zonage devront faire l'objet d'un traitement végétalisé, selon le projet urbain annexé au présent PLU.

ARTICLE 1AUB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

ZONE 1AUC

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des équipements publics, notamment :

- Les constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôt commercial*
- Les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale, de commerce, de bureaux ou de service
- Les lotissements* à usage d'activités
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non justifiées par la nécessité de fournir un service à la zone ou à ses habitants

Les installations et travaux divers* suivants :

- A usage agricole
- les parcs d'attraction* ouverts au publics
- les dépôts de véhicules*
- les garages collectifs de caravanes*
- L'ouverture de carrière
- 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
- Les abris de jardin, abris pour animaux et garages sur les tènements* non construits

Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes* isolées

ARTICLE 1AUC 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 à usage d'habitation, 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. Sont admis les modes d'occupation relevant de l'habitat, des fonctions urbaines et des petites activités non nuisantes et adaptées à leur voisinage, qui s'intègrent naturellement dans les quartiers d'habitation
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, et dont la présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone ou à ses habitants.
- Les constructions à usage d'annexe *, lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone, dans la limite de 2 annexes par tènement, de 20m² d'emprise au sol* pour les abris de jardins et 40 m² d'emprise au sol* pour les garages.
- Les affouillements* et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

Conditions de mise en œuvre

Travaux confortatifs ou d'aménagement* des constructions existantes

Les travaux d'aménagement* et d'extension* des constructions existantes dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet

- d'engendrer un changement de destination, à l'exception des destinations admises dans le secteur
- d'augmenter la surface hors oeuvre brute* (SHOB) existante de plus de 20%
- de compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution des travaux publics d'infrastructure futurs

Le cas échéant, le constructeur prendra à sa charge les dépenses de raccordement obligatoires aux réseaux publics lorsqu'ils seront réalisés, y compris, si elle est instituée, la taxe de raccordement aux réseaux d'eaux usées.

Réalisation d'aménagement et constructions neuves

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le cadre d'un schéma général d'aménagement de la zone compatible avec les orientations du PADD et accepté par la commune.

Les constructions sont réalisés aux conditions suivantes :

- garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels dès la mise en service des constructions
- s'inscrire dans un aménagement cohérent du secteur ou de la partie concernée, tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel (accès, forme, surface des tenements)
- s'adapter aux possibilités et aux choix de développement de la commune

Dans la zone 1AUCpe, les constructions, occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si l'étude de vulnérabilité du captage d'eau potable en permet la réalisation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUC 3. ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération et aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque à la circulation publique.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

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.

L'aménagement de toute voirie en impasse* peut être admis :

- Pour les voies représentées en impasse* au plan de zonage
- Pour desservir des ensembles de 5 lots ou de 5 constructions au plus
- Pour les opérations réalisées par tranches successives dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies.

Toute voirie en impasse* doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, dès lors qu'elle dépasse 50m. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse* ne disposant pas d'une aire de retournement doivent présenter un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères directement accessible depuis la voie principale , sauf impossibilité technique.

ARTICLE 1AUC 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **EAU :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités 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 de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

- **ASSAINISSEMENT:**

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés..). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640-641 du code civil).

- **ELECTRICITE TELEPHONE**

Les réseaux d'alimentation en électricité et de raccordement au téléphone seront réalisés en souterrain.

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

ARTICLE 1AUC 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long de la RD1504, les constructions doivent être édifiées en respectant les marges de recul indiquées au plan de zonage.

Le long des autres routes départementales, les constructions doivent être édifiées à une distance de 15mètres minimum de l'axe de la voie. Cette règle cesse de s'appliquer à l'intérieur des limites de l'agglomération entendues au sens du Code de la route et matérialisée par les panneaux d'agglomération.

Le long des autres voies, lorsque le plan de zonage ne mentionne aucune distance de recul supérieure, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé d'établir un pan coupé de 5 mètres minimum à l'angle de deux alignements*.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées, sous réserves des marges de reculement éventuelles, dans les cas suivants :

Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie,

Pour les aménagements, extensions* et reconstruction de bâtiments existants dans l'alignement* des anciennes constructions

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*.

ARTICLE 1AUC 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 s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur* à l'égout de toiture
 - 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 qui ne peut être inférieure à 4m

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 1AUC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m

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
- dans le cas où un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement* sur lequel s'appliquent les dispositifs de l'article 8

ARTICLE 1AUC 9 EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE 1AUC 10 HAUTEUR*

La hauteur absolue* des constructions est fixée à

- 11 mètres pour les constructions principales
- 4,50m pour les annexes * .

Dans le cas d'une implantation en limite séparative jouxtant un bâtiment existant, ces règles peuvent ne pas être exigées, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

ARTICLE 1AUC 11 ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est de nature, par son importance ou 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 des constructions 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.

En dehors des cas évoqués ci-dessus, les bâtiments doivent répondre aux exigences suivantes :

- **Implantation :**

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain, la répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain, nonobstant le respect des obligations concernant l'implantation des constructions par rapport à la voirie, aux limites séparatives, aux constructions voisines. Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

- **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.

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.

- **Toitures et couvertures**

Les toitures seront à deux pans par volume dans le sens convexe, d'une pente minimum de 60%. 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. L'inclinaison des différents pans de toiture sera homogène sur l'ensemble du bâti.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes accolés à une construction de taille importante et pour les abris de jardin de superficie inférieure à 20 m².

Les pentes inférieures à 60% sont autorisées pour les annexes (séparées du bâtiment principal)

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

Les toitures des piscines et vérandas pourront présenter des formes et pentes différentes.

Les matériaux de couverture seront déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, en particulier pour la couleur. Ils seront constitués de petits éléments, tuile plate, tuile écaille ou tuile mécanique à condition d'être de petit moule et de couleur homogène.

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

Les couvertures des piscines et vérandas pourront être constituées de matériaux différents adaptés à leur usage, notamment des matériaux transparents ou translucides.

Dans le cas de réfection ou d'extension de bâtiments existants, les ardoises peuvent être autorisées si l'environnement bâti le permet.

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

- **Revêtements de façades, matériaux**

Les matériaux de façade, 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 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.

- **Clôtures ***

L'aspect des clôtures devra être en concordance avec 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 murs supérieurs à 1,50 m 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 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.

ARTICLE 1AUC 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.

Dans les lotissements* ou ensembles d'habitations comportant au moins 4 logements, des places de stationnement visiteurs devront être aménagées à raison d'une place pour 2 logements.

ARTICLE 1AUC 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les dépôts de matériaux ou de marchandises à l'extérieur des bâtiments ne sont pas autorisés.

Dans les lotissements* ou ensembles d'habitations comportant au moins 10 logements, il est exigé des espaces collectifs autres que les voiries (cheminements piétonniers, espaces paysagers d'accompagnement) à raison de 5% de la surface totale du lotissement ou de l'opération).

ARTICLE 1AUC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

ZONE 1AUX

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone, notamment

Les constructions à usage

- d'habitation non directement liées et nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans la zone
- d'entrepôt non liées aux activités présentes sur la zone
- agricole

Les installations et travaux divers* :

- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les dépôts d'ordures et de véhicules hors d'usage
- le stationnement et garage collectif de caravanes*
- Les affouillements* et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisés s'ils respectent les dispositions de l'article DG11 du titre I (dispositions générales).
- Les terrains de camping, caravanes*, d'habitations légères de loisirs*

Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes* isolées

ARTICLE AUX 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 d'activité industrielle, artisanale, commerciale, hôtelière, de bureaux et de service
 - o d'entrepôt liées aux activités présentes sur la zone
 - o d'habitation, dans la limite de 150m² hors œuvre nets par construction, et à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans la zone
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme
- Les affouillements* et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié.
- Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics

Toutefois :

L'ordre de grandeur et les nuisances induites des constructions et installations, en particulier des installations classées pour la protection de l'environnement, doivent demeurer compatibles avec les caractéristiques de la zone, sa situation et son environnement.

Toute opération doit justifier de sa compatibilité avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur d'activités de Penaye (zone 1AUX et zone UX de Penaye), notamment en ce qui concerne le découpage parcellaire, l'organisation des voiries d'accès et des réseaux nécessaires.

Conditions de mise en œuvre

Travaux confortatifs ou d'aménagement* des constructions existantes

Les travaux d'aménagement* et d'extension* des constructions existantes sont autorisés s'ils n'ont pas pour effet de compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution des travaux publics d'infrastructure futurs

Réalisation d'aménagement et constructions neuves

Les opérations d'aménagement et de construction neuves doivent être réalisées dans le cadre d'un schéma général d'aménagement de la zone compatible avec les orientations du PADD . Les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires devront être opérationnels lors de la mise en service des constructions.

Dans la zone 1AUXpe, les constructions, occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si l'étude de vulnérabilité du captage d'eau potable en permet la réalisation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 3 ACCES ET 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.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

ARTICLE 1AUX 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **EAU :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités 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 de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

- **ASSAINISSEMENT:**

Eaux usées

Toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement par un dispositif d'évacuation efficace conformément aux dispositifs réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle, agricole ou artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et la nature des effluents.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales et les eaux de ruissellement doivent être

- soit absorbées en totalité sur le tènement ou rejoindre leur exutoire naturel de telle manière que la ressource en eau potable soit préservée.

- Soit déversées vers le réseau public collecteur d'assainissement des eaux pluviales s'il existe ou, à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir désigné par les services techniques instructeurs de la demande.

- **ELECTRICITE TELEPHONE**

Les réseaux d'alimentation en électricité et de raccordement au téléphone seront réalisés en souterrain.

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

ARTICLE 1AUX 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUX 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan de zonage ne mentionne aucune distance de recul supérieure, les constructions doivent être édifiées en respectant les marges suivantes :

- 15mètres minimum de l'axe de la voie, le long des routes départementales, à l'intérieur des limites de l'agglomération entendues au sens du Code de la route et matérialisée par les panneaux d'agglomération
- 5 m minimum par rapport à l'alignement* actuel ou futur, le long des autres voies

Cette distance peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions* et reconstruction de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*.

ARTICLE 1AUX 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter

- soit en limites séparatives, à condition
 - o que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives
 - o que, s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, la nouvelle construction jouxte cette construction existante
 - o qu'il s'agisse de constructions de volume et d'aspect homogènes édifiés simultanément sur des tènements* contigus
- soit en retrait des limites séparatives, de telle sorte qu'aucun de ses points ne soit situé à une distance inférieure à 5m des dites limites.

Dispositions générales :

Une distance supérieure pourra être imposée si les constructions et installations envisagées rendent nécessaires des mesures particulières de sécurité.

Les constructions et installations occasionnant des nuisances, en particulier les installations classées, doivent respecter un recul suffisant par rapport aux limites des zones urbaines et à urbaniser. Ce recul doit être au moins égal à la distance réglementaire qui leur est imposée par rapport aux habitations.

ARTICLE 1AUX 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas imposé de condition particulière d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement, sous réserve du respect des dessertes de sécurité des ouvrages, installations et constructions demandées.

ARTICLE 1AUX 9 EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE AUX 10 HAUTEUR*

A l'exception des ouvrages techniques, des cheminées et autres superstructures, la hauteur absolue* maximale des constructions est fixée à 12m.

ARTICLE 1AUX 11 ASPECT EXTERIEUR

Toute opération doit justifier d'une conception architecturale cohérente avec son contexte, en ce qui concerne :

- l'aspect des constructions par leurs volumes, la couleur, la finition, la durabilité des matériaux employés,
- l'aspect et l'intégration à l'ensemble des installations extérieures et des superstructures visibles,
- la végétalisation et l'organisation des abords et des clôtures, en fonction de l'aspect des constructions et des installations extérieures.

Les bâtiments doivent répondre aux exigences suivantes :

Si une habitation est réalisée dans le même volume que celui du bâtiment d'activité, elle doit être traitée comme le bâtiment auquel elle est liée.

- ***Implantation :***

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain, la répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain, de manière à optimiser l'insertion de la construction dans le site.

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

- ***Matériaux***

Les matériaux de couverture ne devront présenter aucune qualité de brillance.

Les matériaux de façade, 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 bardages métalliques brillant sont interdits

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.

ARTICLE 1AUX 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. La capacité de stationnement devra répondre au besoin des activités et aux types de véhicules ou engins, sans déborder sur le domaine public.

ARTICLE 1AUX 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords. Un soin particulier devra être apporté au traitement des limites de parcelles avec le domaine public et aux accès(clôture*, portail, voirie d'accès).

Des plantations (zones engazonnées, haies, écrans de verdure) peuvent être imposés afin d'atténuer l'impact visuel de certaines installations et constructions et d'organiser le paysage de la zone.

ARTICLE 1AUX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

ZONE 2AU

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites 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, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des équipements publics, notamment :

- toute construction nouvelle autre que celles autorisées à l'article 2
- Les installations et travaux divers* suivants :
 - o A usage agricole
 - o les parcs d'attraction* ouverts au publics
 - o les dépôts de véhicules*
 - o les garages collectifs de caravanes*
 - o L'ouverture de carrière
 - o 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
- Les abris de jardin, abris pour animaux et garages sur les tènements* non construits
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes* isolées

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

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

- Les travaux d'aménagement* et d'extension* des constructions existantes dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet
- d'engendrer un changement de destination, à l'exception des destinations admises dans le secteur
- de compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution des travaux publics d'infrastructure futurs. Le cas échéant, le constructeur prendra à sa charge les dépenses de raccordement obligatoires aux réseaux publics lorsqu'ils seront réalisés, y compris, si elle est instituée, la taxe de raccordement aux réseaux d'eaux usées.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, et dont la présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone
- Les affouillements* et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

En application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, sont reportés au plan de zonage les éléments bâtis à préserver et à mettre en valeur. Les projets de démolitions 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. 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.

Conditions de mise en œuvre :

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée, outre la réalisation des équipements nécessaires, à la définition d'un schéma d'organisation d'ensemble et à une modification du PLU.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3. ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 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 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

ARTICLE 2AU 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 5m.

D'autres implantations peuvent être autorisées pour des impératifs techniques.

ARTICLE 2AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m

Cette règle peuvent ne pas être exigée :

- 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
- dans le cas ou un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement* sur lequel s'appliquent les dispositifs de l'article 8

ARTICLE 2AU 9 EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR*

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 ASPECT EXTERIEUR

Pour les constructions existantes, se reporter à l'article UA11.

ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

ZONE A

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone et non liées à l'activité agricole à l'exception des abris de jardin et abris pour animaux.

Sont interdits notamment :

- Les constructions à usage
 - o d'habitation et leur annexes * à l'exception de celles autorisées à l'article A 2
 - o hôtelier
 - o de commerce et d'entrepôt commercial*
 - o d'équipement collectif
 - o de parc de stationnement
 - o artisanal ou industriel
 - o de bureaux et de service
- Les lotissements* à usage d'habitation
- 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*
- Les installations et travaux divers* suivants :
 - o Les parcs d'attraction* ouverts au public
 - o Les aires de jeux* et de sports ouvertes au publics
 - o Les dépôts de véhicules*
 - o Les garages collectifs de caravanes*
- Les carrières
- Le stationnement des caravanes isolées pour une durée supérieure à 3 mois.

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

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

Occupations et utilisations du sol liées à l'activité agricole :

Tous bâtiments agricoles et installations liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles*, de leurs groupements et coopératives.

Toutes constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole*. Les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant* ou d'un salarié agricole sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité du siège d'exploitation, en tenant compte des périmètres de protection autour des installations classées* et du Règlement Sanitaire Départemental.

Les constructions annexes * des habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole* existantes. Elles devront se situer à proximité immédiate des habitations, sauf impératif technique.

Les installations nécessaires au développement des activités d'agrotourisme, complémentaires à une exploitation agricole* existante, telles que le camping à la ferme, gîtes ruraux, gîtes d'étapes, fermes auberge

Les installations nécessaires au développement des activités de valorisation, transformation, vente des produits issus des exploitations agricoles* existantes sur le site, de leurs groupements et coopératives.

Tout nouveau bâtiment agricole, à l'exclusion des habitations et de leurs annexes *, doit être éloigné au moins de 100mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.

Occupations et utilisations du sol non liées à l'activité agricole :

Les installations et constructions d'équipements d'infrastructure, sous réserve que leur implantation ne nuise pas aux exploitations agricoles* voisines et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié.

Les occupations et utilisations du sol et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, intégrés au site.

Les affouillements* et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié.

Dans la zone Ape, les constructions, occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si l'étude de vulnérabilité du captage d'eau potable en permet la réalisation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions et installations, 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.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **EAU :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités 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 de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

- **ASSAINISSEMENT:**

Eaux usées

Toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur et respectant les préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement

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

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés..). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640-641 du code civil).

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour permettre la mise en place d'un assainissement non collectif, tout terrain doit avoir une superficie minimum de 1500m² par logement créé et des caractéristiques permettant la réalisation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement autonome. Cette superficie minimale n'est pas imposée en cas d'aménagement d'habitations existantes ou si le Schéma Directeur d'Assainissement démontre qu'une autre surface est plus adéquate ou si le raccordement à l'assainissement collectif est réalisé.

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

Le long de la RD1504, les constructions doivent être édifiées en respectant les marges de recul indiquées au plan de zonage.

Le long des autres routes départementales, les constructions doivent être édifiées à une distance de 15mètres minimum de l'axe de la voie. Cette règle cesse de s'appliquer à l'intérieur des limites de l'agglomération entendues au sens du Code de la route et matérialisée par les panneaux d'agglomération.

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

Cette distance peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions* et reconstruction de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*.

ARTICLE A 7-1 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 limite séparatives si leur hauteur ne dépasse 4m à l'égout de toiture
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance qui ne peut être inférieure à 4m

Cette distance peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions* et reconstruction de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*

Les constructions et installations occasionnant des nuisances, en particulier les installations classées, doivent respecter un recul suffisant par rapport aux limites des zones urbaines et à urbaniser. Ce recul doit être au moins égal à la distance réglementaire qui leur est imposée par rapport aux habitations.

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

Non réglementé

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'habitations,
- 12m pour les autres constructions
- 4,50m pour les annexes *, abris de jardin et abris pour animaux

Cette règle peut ne pas être appliquée

- à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur* moyenne est supérieure à la hauteur* autorisée.

ARTICLE A 11. ASPECT EXTERIEUR

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.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, se reporter à l'article UC2 11

Pour les bâtiments agricoles : Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance et d'une couleur soutenue s'intégrant au contexte local.

Les façades pourront être constituées de bardages industriels. Dans ce cas, les façades et la toiture seront de même teinte.

Les bardages métalliques brillant sont interdits.

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 N1

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone, à l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

Sont interdits, notamment

- Toute construction nouvelle
- Toute extension de construction existante
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les dépôts d'ordures et de véhicules hors d'usage
- Les installations et travaux divers* :
- dépôts de véhicule
- garage collectifs de caravanes*
- Les affouillements* et exhaussements de sol non mentionnés à l'article N1 2
- 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* isolées

Dans la zone N1pi, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles explicitement prévues par l'acte déclaratif d'utilité publique (notamment entretien du captage) sont interdites

ARTICLE N1 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* à condition que ceux-ci ne portent pas atteinte aux milieux inventoriés comme ZNIEFF de type 1

Les affouillements* et exhaussements de sol strictement nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des équipements de services publics, à condition que ceux-ci ne portent pas atteinte aux milieux inventoriés comme ZNIEFF de type 1.

Dans la zone N1pp, toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine peuvent être interdites ou soumises à prescription spéciales.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1 3. ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE N1 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE N1 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N1 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long de la RD1504, les constructions doivent être édifiées en respectant les marges de recul indiquées au plan de zonage.

Le long des autres routes départementales, les constructions doivent être édifiées à une distance de 15mètres minimum de l'axe de la voie. Cette règle cesse de s'appliquer à l'intérieur des limites de l'agglomération entendues au sens du Code de la route et matérialisée par les panneaux d'agglomération.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul supérieure, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement*. Cette distance peut ne pas être imposée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*.

ARTICLE N1 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 à l'égout de toiture
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance qui ne peut être inférieure à 4m

ARTICLE N1 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N1 9. EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE N1 10. HAUTEUR*

Non réglementé.

ARTICLE N1 11. ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE N1 12. STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N1 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE N1 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

ZONE N2

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N2 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone, notamment

- Les dépôts d'ordures et de véhicules hors d'usage
- Les constructions nouvelles à usage
 - o d'habitation
 - o industriel
 - o artisanal
 - o hôtelier
 - o de commerce
 - o de bureaux et de service,
 - o d'entrepôts commerciaux*
 - o agricole
- Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation
- Les installations et travaux divers* :
 - o dépôts de véhicule
 - o garage collectifs de caravanes*
 - o affouillements* et exhaussements de sol à l'exception de ceux rendus nécessaires à la réalisation ou le fonctionnement des équipements prévus dans la zone.
- 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 des caravanes isolées pour une durée supérieure à 3 mois.

ARTICLE N2 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

- L'aménagement* et l'extension* mesurée des constructions existantes dès lors
 - o que l'essentiel des murs porteurs subsiste à la date de la demande
 - o qu'elles soient destinées à un usage d'habitation ou mixte (habitation + activité autre qu'agricole)
- Les constructions à usage d'annexes * lorsqu'elles sont liées à une construction existante ou autorisée dans la zone dans la limite de 30 m² d'emprise au sol*
- Les abris de jardins d'une superficie inférieure à 20 m²
- Les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 35m².
- Les affouillements* et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone et s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié.

- L'ouverture de carrières, les constructions et installations à usage d'exploitation de carrière, uniquement en secteur N2ca. L'ouverture et l'exploitation de carrières ne peut être admise que
 - o Sur une surface minimum de 5ha d'un seul tenant, pouvant comprendre des secteurs anciennement exploités ;
 - o Si le pétitionnaire justifie d'un plan d'exploitation et de remise en état cohérent avec le schéma départemental des carrières.

Dans la zone N2pe, les constructions, occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si l'étude de vulnérabilité du captage d'eau potable en permet la réalisation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N2 3. 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.

- **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.

ARTICLE N2 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **EAU :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités 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 de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

- **ASSAINISSEMENT:**

Eaux usées

Toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur et respectant les préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement

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

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés..). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640-641 du code civil).

ARTICLE N2 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour permettre la mise en place d'un assainissement non collectif, tout terrain doit avoir une superficie minimum de 1500m² par logement créé et des caractéristiques permettant la réalisation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement autonome. Cette superficie minimale n'est pas imposée en

cas d'aménagement d'habitations existantes ou si le Schéma Directeur d'Assainissement démontre qu'une autre surface est plus adéquate.

ARTICLE N2 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long de la RD1504, les constructions doivent être édifiées en respectant les marges de recul indiquées au plan de zonage.

Le long des autres routes départementales, les constructions doivent être édifiées à une distance de 15mètres minimum de l'axe de la voie. Cette règle cesse de s'appliquer à l'intérieur des limites de l'agglomération entendues au sens du Code de la route et matérialisée par les panneaux d'agglomération.

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

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées, sous réserves des marges de reculement éventuelles, dans les cas suivants :

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifient,
- Pour les aménagements, extensions* et reconstruction de bâtiments existants dans l'alignement* des anciennes constructions
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*.
- Pour des raisons de visibilité ou de sécurité

ARTICLE N2 7. IMPLANTATION 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 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
 - o s'il s'agit d'une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'une plan de composition en harmonie avec le bâti avoisinant
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur* des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- Pour des raisons d'ordonnement architectural, notamment pour les aménagements et extensions* de bâtiments existants situés en retrait des limites séparatives et à une distance inférieure à 4m. Dans ce cas, pour, il peut être autorisé ou imposé un retrait égal à la distance du bâtiment existant à la limite séparative.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* et les constructions à usage d'équipement collectif
- dans le cas ou un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement* sur lequel s'appliquent les dispositifs de l'article 8

ARTICLE N2 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N2 9. EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE N2 10. HAUTEUR*

La hauteur absolue* des constructions est fixée à 9 mètres pour les constructions à usage principal, et 4,50m 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
- dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur* moyenne est supérieure à la hauteur* autorisée.
- Dans le cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment dans son volume antérieur
- Dans tous les cas, la hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

ARTICLE N2 11. ASPECT EXTERIEUR

Les aménagements et extensions* de constructions existantes, y compris annexes *, devront être traités en continuité avec le bâti. Ils doivent présenter une simplicité des volumes, un aspect architectural et des implantations s'intégrant dans l'environnement naturel et bâti.

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 petits bâtiments isolés (abris de jardin ou d'animaux) devront être d'une réalisation soignée.

Les toitures en seront à un ou deux pans, les faitages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments, les matériaux de couverture seront constitués de petits éléments, tuile plate, tuile écaille ou tuile mécanique à condition d'être de petit moule et de couleur homogène

Dans le cas de réfection ou d'extension de toitures existantes, les ardoises peuvent être autorisées si leur utilisation permet une meilleure insertion dans l'environnement bâti.

ARTICLE N2 12. STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N2 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE N2 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

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 (ex. bassin, étang).

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS:

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles, ..., pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire, Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

ALIGNEMENT:

L'alignement est la détermination, par l'autorité compétente, de la limite entre les fonds privés et le domaine public routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (art. L111-1 et L 112-1 du Code de la Voirie Routière)

Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT DE BATIMENT EXISTANT:

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

ANNEXE:

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

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE :

Les A.F.U. sont une variété d'association syndicale de propriétaires. L'article L. 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

CARAVANE :

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.

CHANGEMENT D’AFFECTATION:

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu’il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d’affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

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.

COEFFICIENT D’EMPRISE AU SOL (C.E.S):

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.):

Rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette d’une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE D’EQUIPEMENT COLLECTIF:

Il s’agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc.) ainsi que des constructions privées de même nature.

CONSTRUCTIONS A USAGE D’ENTREPOT COMMERCIAL:

Il s’agit de bâtiments caractéristiques à ne pas confondre avec la surface de réserve dans des bâtiments à usage commercial.

DEPOTS DE VEHICULES:

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 (accès, terrassements).

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

EMPRISE AU SOL:

Il s’agit de la surface de terrain occupée par une construction.

EXTENSION:

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES*:

Voir dépôts de véhicules*.

HABITATION LEGERE DE LOISIR

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 BATIMENTS:

Hauteur absolue

La hauteur absolue est la distance mesurée à partir du sol naturel à la vertical du point le plus haut du bâtiment, des 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.

IMPASSE:

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

INSTALLATION CLASSEE

Au sens de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées pour la protection de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont inscrites à la nomenclature des installations classées et sont soumises à une procédure particulière, autorisation ou déclaration, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

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 ouvertes 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 édifîés 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.

PARCS D'ATTRACTIONS:

(Art. R 442 du Code de l'Urbanisme)

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

SURFACE HORS OEUVRE BRUTE (S.H.O.B)

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction

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 un certain nombre de 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 œuvre 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.

VOIRIE:

Les cotes, données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle, correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que des surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.