

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

1.3

Commune de

LUSSAT

SCP DESCOEUR F et C
ARCHITECTURE ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
49 rue des Salins
63000 Clermont Ferrand
Tel : 04.73.35.16.26.
Fax : 04.73.34.26.65.
Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 23.02.2009

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 11 mai 2012

APPROBATION

Délibération du conseil municipal du 4 juin 2013

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

1. Modif. simpl. n°1 app. par DCM du 02/03/2015
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...

TABLE DES MATIERES

| | |
|--|-----------|
| ■ Dispositions générales | 4 |
| Champ d'application | |
| Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol | |
| Division du territoire en zones | |
| Adaptations mineures | |
| Antiquités historiques | |
| Rappels | |
| Définitions | |
| | |
| ■ Dispositions applicables aux zones urbaines | 7 |
| Ud | |
| Ug | |
| Ua | |
| Ue | |
| Ui | |
| | |
| ■ Dispositions applicables aux zones à urbaniser | 28 |
| AUg | |
| AU | |
| AUi | |
| | |
| ■ Dispositions applicables à la zone agricole | 37 |
| A | |
| Ah | |
| | |
| ■ Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière | 46 |
| N | |

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal:

- ▶ Les dispositions des articles ci-après du Code de l'Urbanisme:

ARTICLE R.111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R.111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R.111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R. 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre types de zones délimitées sur les documents graphiques du règlement.

Les documents graphiques du règlement (plans de zonage) comportent par ailleurs (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme) :

- Les périmètres soumis à des risques naturels ;
- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général et aux espaces verts qui sont repérés et répertoriés aux documents graphiques (article L. 123-1, 8è du Code de l'Urbanisme) en précisant leur destination, et les collectivités, services et organismes bénéficiaires ;

Ces servitudes qui se superposent aux zones du PLU peuvent engendrer des restrictions ou des interdictions d'occuper ou d'utiliser le sol.

▶ **LES ZONES URBAINES (U)**

La zone Ud est une zone de centre ancien dense dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations. Elle remplit plusieurs fonctions : habitat, commerces, services.

La zone Ug est destinée principalement à la construction d'habitations construites généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée. Elle correspond aux secteurs périphériques du bourg et aux hameaux.

La zone Ua est une zone dont l'urbanisation sous forme d'équipement lié à l'entretien et à la sécurité de la route est permise dans les conditions fixées par le règlement.

La zone Ue est une zone réservée à l'implantation d'équipements publics ou de constructions d'intérêt collectif liés aux activités administratives, commerciales, culturelles, sportives, touristiques et de loisirs.

La zone Ui est principalement destinée aux activités artisanales, secondaires et tertiaires (bureaux et services).

► **LES ZONES A URBANISER (AU)**

La zone AUG est une zone principalement destinée à des constructions à usage d'habitations, de services et d'artisanat. Les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation proposées au PLU.

La zone AU est une zone insuffisamment équipée pour être urbanisée en l'état. Elle sera soumise à une modification du Plan Local d'Urbanisme pour son ouverture.

Son ouverture à l'urbanisation est différée à l'atteinte d'un taux de remplissage de 100% de la zone AUG et de 50% des dents creuses identifiées à la date d'approbation du PLU. Les indices numériques 1 et 2 (Zones AU1 et AU2) correspondent à l'ordre d'ouverture à l'urbanisation.

La zone AUi est une zone insuffisamment équipée pour être urbanisée en l'état. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification du Plan Local d'Urbanisme. Elle est destinée à devenir une zone Ui. Les constructions pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Son ouverture à l'urbanisation reste conditionnée à la réalisation d'une étude de justification du manque de dispositions foncières à l'échelle intercommunale lors de la modification du PLU.

► **LES ZONES AGRICOLES (A)**

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le maintien ou la restructuration des activités agricoles nécessite de limiter au maximum l'occupation des sols par des constructions. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole des terrains, à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs.

La zone Ah est une zone existante d'habitat non agricole dans une zone agricole. Elle est limitée en taille. Il est nécessaire d'autoriser l'évolution de l'habitat pour conforter ou préserver une qualité architecturale et paysagère.

► **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)**

La zone N. est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt –notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement et les servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être décidées par décision motivée de l'autorité compétente. Ces adaptations mineures ne peuvent concerner que les articles 3 à 13 des différents chapitres du présent règlement.

Une adaptation sera considérée comme mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs ci-dessus,
- Elle doit être limitée,
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

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

ARTICLE 5 – ANTIQUITES HISTORIQUES

Toute découverte fortuite de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie...) devra être signalée sans délai au Service Régional de l'Archéologie (DRAC Auvergne) conformément à l'article L 531.14 du Code du Patrimoine, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la Préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes.

ARTICLE 6 – RAPPELS

L'édification de clôtures est soumise à déclaration (article L. 441-1 du Code de l'Urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 11 du règlement.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

- La zone Ud** est une zone de centre ancien dense dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations. Elle remplit plusieurs fonctions : habitat, commerces, services.
- La zone Ug** est destinée principalement à la construction d'habitations édifiées généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée. Elle correspond aux secteurs périphériques du bourg et aux hameaux.
- La zone Ua** est une zone dont l'urbanisation sous forme d'équipement lié à l'entretien et à la sécurité de la route est permise dans les conditions fixées par le règlement.
- La zone Ue** est une zone réservée à l'implantation d'équipements publics ou de constructions d'intérêt collectif liés aux activités administratives, commerciales, culturelles, sportives, touristiques et de loisirs.
- La zone Ui** est principalement destinée aux activités artisanales, secondaires et tertiaires (bureaux et services).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ud

La zone Ud est une zone de centre ancien dense dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations. Elle remplit plusieurs fonctions : habitat, commerces et services.

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

ARTICLE Ud1 - SONT INTERDITS

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- L'aménagement de terrains de camping, de caravanes et de parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les constructions à usage agricole ou industriel, d'entrepôts et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- Les exhaussements de terrain
- Les sous-sols et garages enterrés.

ARTICLE Ud2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les locaux professionnels sous réserve d'être à usage artisanal, commercial ou de service.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Ils sont limités à un seul par propriété.

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

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

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

ARTICLE Ud4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

-Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

-Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

3 – Réseaux divers.

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

ARTICLE Ud5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixées.

ARTICLE Ud6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement. Lorsque les bâtiments seront implantés en retrait (3m maximum), certaines parties dans l'alignement seront ponctuées par des constructions pleines de 2m minimum de haut ; l'important étant d'assurer la continuité du domaine bâti.

Rue du bac, les clôtures le long de l'alignement seront ponctuées soit par une construction pleine d'une hauteur d'1m80, soit par un grillage (hauteur 1m80) doublé d'une haie composée d'essences locales.

Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle ou lorsque les constructions voisines ne répondent pas à la règle, dans ce cas l'alignement constitué par le ou les bâtiments existants devra être respecté
- Pour les garages qui pourront être implantés en retrait maximum de 4,5 mètres
- S'il existe déjà une construction. édifée à l'alignement, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la profondeur de la parcelle.
- En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.
- Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum de 1,00m.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20cm maximum pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 20 cm du niveau actuel ou futur de l'axe de la voie.

ARTICLE Ud7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, une marge de recul de 3m devra être respectée.

Des implantations différentes pourront être réalisées pour les extensions de constructions existantes ne répondant pas à la règle sous réserve que la marge de recul existante ne soit pas diminuée.

En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou général, cette marge de recul minimum pourra être ramenée à 1m lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE Ud8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE Ud9 - EMPRISE AU SOL

Non fixée

ARTICLE Ud10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques et cheminées exclus. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.

Cette hauteur est portée à 12 m.

ARTICLE Ud11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

1 - Règles générales :

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable tels que chauffe eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie... sont autorisés

Règles particulières:

- Constructions à usage d'habitation
 - * Les parements de qualité en pierre volcaniques devront être conservés.
 - * Le matériau de couverture sera en tuiles de teinte rouge unie, creuses ou romanes, sur toiture à faible pente (inférieure à 50%).
 - * Les serres, les vérandas et les abris de piscine pourront recevoir un autre matériau de couverture et la pente sera adaptée.
 - * Dans le cadre de la réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et la pente de toiture adaptée.
 - * Les toitures terrasses sont autorisées.
 - * L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture (les menuiseries extérieures ne sont pas concernées).

- *Constructions à usage d'activités*
 - *Les couvertures des nouveaux bâtiments ou extensions et les réfections des toitures des bâtiments anciens seront en matériaux rappelant les toits traditionnels rouges.
 - *L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit, que ce soit en toiture ou en bardage.

ARTICLE Ud12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé:

- Pour les constructions à usage d'habitation:
 - *2 places de stationnement par logement d'une surface de plancher supérieure à 50m²
 - *1 place de stationnement par logement d'une surface de plancher inférieure à 50m²
- Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités :
 - *1 place pour 50m² de surface de plancher.
- Pour l'agrandissement, la rénovation ou la réfection des bâtiments existants, il ne sera pas exigé de places de stationnement.

ARTICLE Ud13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturelle.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ug

La zone Ug est destinée principalement à la construction d'habitations construites généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée. Elle correspond aux secteurs périphériques du bourg et aux hameaux.

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

ARTICLE Ug1 - SONT INTERDITS

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- L'aménagement de terrains de camping, de caravane et de parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les constructions à usage agricole ou industriel, d'entrepôts et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- Les exhaussements de terrain
- Les sous-sols et garages enterrés.

ARTICLE Ug2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les locaux professionnels sous réserve d'être à usage artisanal, commercial ou de services.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ug3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Ils sont limités à un seul par propriété.

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

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

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

ARTICLE Ug4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

-Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

-Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

3 – Réseaux divers

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

ARTICLE Ug5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Ug6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les constructions situées le long de la route de Pont du Château, de la rue de la Poste et de la route de Lussat doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite des voies routières, conformément au plan de zonage.

Ce recul est porté à 3m pour les constructions situées le long des autres voies.

Dans le cas de constructions situées sur des terrains bordés par plusieurs voies, le recul de 5m ou de 3m par rapport aux voies ne concerne que la voie de desserte de la parcelle.

Les garages et abris voitures sont autorisés sur une surface maximale de 12m² (emprise de 4m x 3m) sur la zone de recul des 3m.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront s'implanter avec un retrait minimum d'1,00m.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 20 cm du niveau actuel ou futur de l'axe de la voie.

ARTICLE Ug7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas où les constructions ne jouxtent la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des implantations différentes pourront être réalisées pour les extensions de constructions existantes ne répondant pas à la règle sous réserve que la marge de recul existante ne soit pas diminuée.

En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront s'implanter avec un retrait minimum d'1,00m.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20cm maximum pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

ARTICLE Ug8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE Ug9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ug10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques et cheminées exclus. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.

Cette hauteur est portée à 8.00m.

En limite de propriété, cette hauteur est portée à 4m sur une verticale donnée depuis le sol existant jusqu'au sommet de la construction.

ARTICLE Ug11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Règles générales:

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable tels que chauffe eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie... sont autorisés

Règles particulières:

Toitures et couvertures:

- *Les couvertures devront être en tuiles à dominante rouge, soit creuses, soit romanes sur toiture à faible pente (inférieure à 50%).
- *Les serres, les vérandas et les abris de piscine pourront recevoir un autre matériau de couverture et la pente sera adaptée.
- * Dans le cadre de la réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et la pente de toiture adaptée.
- *Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.
- *Les toitures terrasses sont autorisées.

- Façades :
 - *Les façades bois ou autres matériaux, dont matériaux renouvelables, sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants (les menuiseries extérieures ne sont pas concernées).
- Clôtures:
 - *Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible.
 - *Les clôtures seront constituées soit par des murs pleins (1,80m maximum de hauteur), soit par un grillage d'1,80m maximum de hauteur accompagnées d'une clôture végétale de proportion maximum en essences locales.
 - *Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.

ARTICLE Ug12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé:

- Pour les constructions à usage d'habitation:
 - *2 places de stationnement par logement, dont une pouvant être réalisée dans la marge de recul de 3m par rapport aux voies (hors RD54, RD6 et RD8 –cf plan de zonage-), sous réserve d'une surface maximale de 12m² (emprise de 4m x 3m) close ou couverte.
 - Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités :
- *1 place pour 50m² de surface de plancher.

ARTICLE Ug13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales.
- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturelle.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ug14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable est égal à 0,40. Toutefois, il est fixé à 0,50 pour les activités.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ua

La zone Ua est une zone dont l'urbanisation sous forme d'équipement lié à l'entretien et à la sécurité de la route est dans les conditions fixées par le règlement.

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

ARTICLE Ua1 - SONT INTERDITS

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- L'aménagement de terrains de camping, de caravane et de parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les constructions à usage agricole ou industriel, d'entrepôts et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- Les sous-sols et garages enterrés.
- Les exhaussements de terrain
- Toutes nouvelles constructions non autorisées sous conditions.

ARTICLE Ua2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations liées à l'entretien et à la sécurité de la route.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

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

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

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

ARTICLE Ua4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

-Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

-Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

3 – Réseaux divers

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

ARTICLE Ua5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Ua6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport à la limite des voies routières :

- 5m pour les bureaux
- 10m pour les autres constructions
- ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H=L$). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1,00m.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 20 cm du niveau actuel ou futur de l'axe de la voie.

ARTICLE Ua7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

ARTICLE Ua8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE Ua9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE Ua10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques et cheminées exclus. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.

Cette hauteur ne peut excéder 12.00 m sur une verticale donnée.

ARTICLE Ua11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**Règles générales:**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable tels que chauffe eau solaire, cellules photovoltaïques, réserve d'eau, géothermie... sont autorisés

Règles particulières:

- Toitures et couvertures:
 - *Les couvertures devront être en tuiles à dominante rouge, soit creuses, soit romanes sur toiture à faible pente (inférieure à 50%).
 - *Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.
 - *Les toitures terrasses sont autorisées.
- Façades :
 - *Les façades bois ou autres matériaux, dont matériaux renouvelables, sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.
- Clôtures:
 - *Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible.
 - *Les clôtures seront constituées soit par des murs pleins (1,80m maximum de hauteur) soit par un grillage (1,80m maximum de hauteur) accompagnée d'une clôture végétale de proportion maximum en essences locales.
 - *Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.

ARTICLE Ua12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé 1 place pour 50m² de surface de plancher.

ARTICLE Ua13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturelle.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ua14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ue

La zone Ue est une zone réservée à l'implantation d'équipements publics ou de constructions d'intérêt collectif liés aux activités administratives, commerciales, culturelles, sportives, touristiques et de loisirs.

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

ARTICLE Ue1 - SONT INTERDITS

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- L'aménagement de terrains de camping, de caravane et de parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les constructions à usage agricole ou industriel, d'entrepôts et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- Les sous-sols et garages enterrés.
- Les exhaussements de terrain
- Toutes constructions nouvelles non autorisées sous conditions.

ARTICLE Ue2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les travaux d'aménagement ou d'équipement destinés à faciliter l'accessibilité du site aux personnes ou sa mise en valeur, ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires.
- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs : administratifs, culturels, sportifs, touristiques ou de loisirs
- Les constructions à usage d'hébergement collectif, d'habitation, sous réserve qu'elles soient liées aux équipements ou activités autorisées
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

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

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

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

ARTICLE Ue4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

-Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

-Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

3 – Réseaux divers

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

ARTICLE Ue5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Ue6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

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

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1,00m.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 20 cm du niveau actuel ou futur de l'axe de la voie.

ARTICLE Ue7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

ARTICLE Ue8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE Ue9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

ARTICLE Ue10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques et cheminées exclus. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.

Cette hauteur ne peut excéder 12m sur une verticale donnée.

ARTICLE Ue11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

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

Règles générales:

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable tels que chauffe eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie... sont autorisés

Règles particulières:

- Toitures et couvertures:
 - *Les couvertures devront être en tuiles à dominante rouge, soit creuses, soit romanes sur toiture à faible pente (inférieure à 50%).
 - *L'emploi d'autres matériaux de couverture pourra être autorisé sur les bâtiments autres qu'habitation.
 - *Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.
 - *Les toitures terrasses sont autorisées.
- Façades :
 - *Les bardages en bois ou autres matériaux sont autorisés, à l'exception des matériaux blancs, brillants et réfléchissants
- Clôtures:
 - *Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible.
 - * Les clôtures seront constituées soit par des murs pleins (1,80m maximum de hauteur), soit par un grillage (1,80m maximum de hauteur) accompagné d'une clôture végétale de proportion maximum en essences locales.
 - *Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.
 - *De forme libre, les haies seront composées dans la plus grande proportion, d'essences locales.

ARTICLE Ue12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé:

- Pour les constructions à usage d'habitation:
 - *2 places de stationnement par logement.

- Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités :
*1 place pour 25m² de surface de plancher.

ARTICLE Ue13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales
- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturelle.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable est égal à 0,30. Toutefois, il est fixé à 0,50 pour les activités.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ui

La zone Ui est principalement destinée aux activités artisanales, secondaires et tertiaires (bureaux et services).

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

ARTICLE Ui1 - SONT INTERDITS

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- L'aménagement de terrains de camping, de caravane et de parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les constructions à usage agricole ou industriel, d'entrepôts et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- Les sous-sols et garages enterrés.
- Les exhaussements de terrain
- Toutes constructions à usage d'hébergement collectif ou d'habitat individuel.
- Toutes constructions non autorisées sous conditions.

ARTICLE Ui2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Toutes constructions sous condition d'être à usage d'activités artisanales, secondaires et tertiaires (bureaux et services).
- Les constructions à usage d'habitation liées à la direction ou au gardiennage des établissements sous condition d'être intégrées aux bâtiments d'activités.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires au service public ou d'intérêt général.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

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

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

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

ARTICLE Ui4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Eau**

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

2 - Assainissement*-Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

-Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

3 – Réseaux divers

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

ARTICLE Ui5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Ui6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**1 - Recul**

Les bâtiments doivent être implantés par rapport à la limite de la voie routière avec un retrait minimum de 5m.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H=L$). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1,00m.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 20 cm du niveau actuel ou futur de l'axe de la voie.

ARTICLE Ui7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

ARTICLE Ui8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE Ui9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ui10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques et cheminées exclus. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.

Cette hauteur ne peut excéder 12.00 m sur une verticale donnée.

ARTICLE Ui11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**Règles générales:**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable tels que chauffe eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie... sont autorisés

Règles particulières :

- Les toitures seront à faible pente (inférieure à 50%) de teinte rouge.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.
- Les façades bois ou autres matériaux, dont matériaux renouvelables, sont autorisés.
- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants sera proscrit en toiture ainsi qu'en bardage.
- Les clôtures seront à dominante végétale. Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites. De forme libre, les haies seront composées dans la plus grande proportion d'essences locales.

ARTICLE Ui12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé:

- Pour les constructions à usage de bureaux :
 - *1 place pour 50m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - * 2 places par logement
- Pour les constructions à usage de commerce :
 - *de moins de 200m² de surface de vente : 1 place pour 25m²
 - *de 200m² à 1 000m² de surface de vente : 1 place pour 15m²
 - *Les installations supérieures à 1 000m² de surface de vente devront faire l'objet d'une étude particulière.
- Pour les installations artisanales à usage de dépôts et autres installations, il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part et les véhicules du personnel d'autre part. En ce qui concerne le personnel, il doit être aménagé au moins une place pour 3 emplois.

ARTICLE Ui13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.
- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales.
- Aucun dispositif publicitaire ne pourra être implanté dans les marges de recul par rapport aux voies et par rapport aux limites de la zone Ui.
- Les dépôts à l'air libre seront interdits dans les marges de recul paysagées. Ils seront disposés de manière à ne pas être perçus depuis les routes principales.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturelle.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ui14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable est égal à 0,50.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

- La zone AUg** est une zone principalement destinée à des constructions à usage d'habitations, de services et d'artisanat. Les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation proposées au PLU.
- La zone AU** est une zone insuffisamment équipée pour être urbanisée en l'état. Elle sera soumise à une modification du Plan Local d'Urbanisme pour son ouverture. Son ouverture à l'urbanisation est différée à l'atteinte d'un taux de remplissage de 100% de la zone AUg et de 50% des dents creuses identifiées à la date d'approbation du PLU. Les indices numériques 1 et 2 (Zones AU1 et AU2) correspondent à l'ordre d'ouverture à l'urbanisation.
- La zone AUi** est une zone insuffisamment équipée pour être urbanisée en l'état. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification du Plan Local d'Urbanisme. Elle est destinée à devenir une zone Ui. Les constructions pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Son ouverture à l'urbanisation reste conditionnée à la réalisation d'une étude de justification du manque de dispositions foncières à l'échelle intercommunale lors de la modification du PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUg

La zone AUg est une zone principalement destinée à des constructions à usage d'habitations, de services et d'artisanat. Les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation proposées au PLU.

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

ARTICLE AUg1 - SONT INTERDITS

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- L'aménagement de terrains de camping, de caravane et de parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les constructions à usage agricole ou industriel, d'entrepôts et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- Les exhaussements de terrain
- Les sous-sols et garages enterrés.

ARTICLE AUg2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les opérations d'aménagement d'ensemble (logements, locaux professionnels à usage artisanal, commercial ou de services) sous réserve de porter sur la totalité de la zone et d'être conformes aux orientations d'aménagement. Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUg3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

ARTICLE AUg4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Eau**

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

2 - Assainissement*- Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité notamment des usagers des voies.

3 – réseau

Un pré équipement pour la fibre optique sera prévu

ARTICLE AUg5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixées.

ARTICLE AUg6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**1 - Recul**

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

Dans le cas de constructions situées sur des terrains bordés par plusieurs voies, le recul de 5 m par rapport aux voies ne concerne que la voie de desserte de la parcelle.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H=L$). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront s'implanter avec un retrait minimum d'1,00m.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 20 cm du niveau actuel ou futur de l'axe de la voie.

ARTICLE AUg7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas où les constructions ne jouxtent la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des implantations différentes pourront être réalisées pour les extensions de constructions existantes ne répondant pas à la règle sous réserve que la marge de recul existante ne soit pas diminuée.

En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront s'implanter avec un retrait minimum d'1,00m.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20cm maximum pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

ARTICLE AUg8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE AUg9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUg10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques et cheminées exclus. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.

Cette hauteur ne peut excéder 8m.

En limite de propriété, cette hauteur est portée à 4m sur une verticale donnée depuis le sol existant jusqu'au sommet de la construction.

ARTICLE AUg11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Règles générales:

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les réserves d'eau pluviale seront enterrées
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable tels que chauffe eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie... sont autorisés

Règles particulières:

- Toitures et couvertures:

- *Les toitures seront à faible pente (inférieure à 50 %).
- *Le matériau de couverture sera à dominante rouge uniforme.
- *Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.
- *Les serres les vérandas et les abris de piscine pourront recevoir un autre matériau de couverture et la pente sera adaptée.
- *L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est proscrit.

- Façades :

- *Les façades bois ou autres matériaux dont matériau renouvelable sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants (les menuiseries extérieures ne sont pas concernées).

-Clôtures:

- *Les clôtures végétales seront de proportion maximum en essence locale.

*Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.

*Toute précaution devra être prise pour que les surfaces de stockage ne soient pas visibles depuis les voies publiques par la réalisation de haies végétales ou de masques bâtis appropriés.

*Afin d'éviter de marquer la linéarité des voies, il conviendra d'éviter les haies végétales uniformes, au profit des bosquets d'essences diverses.

ARTICLE AUg12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé:

- pour les constructions à usage d'habitation: 2 places de stationnement par logement
- pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités: 1 place pour 50m² de surface de plancher.

ARTICLE AUg13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales.
- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturelle.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUg14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable est égal à 0,40. Toutefois, il est fixé à 0,50 pour les activités.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

La zone AU est une zone insuffisamment équipée pour être urbanisée en l'état. Elle sera soumise à une modification du Plan Local d'Urbanisme pour son ouverture.

Son ouverture à l'urbanisation est différée à l'atteinte d'un taux de remplissage de 100% de la zone AUg et de 50% des dents creuses identifiées à la date d'approbation du PLU. Les indices numériques 1 et 2 (Zones AU1 et AU2) correspondent à l'ordre d'ouverture à l'urbanisation.

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

ARTICLE AU1 - SONT INTERDITS

Toutes constructions nouvelles et tout aménagement à quelque usage que ce soit.

ARTICLE AU2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

Non renseigné.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 - ACCES ET VOIRIE

Non renseigné.

ARTICLE AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non renseigné.

ARTICLE AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non renseigné.

ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Non renseigné.

ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non renseigné.

ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non renseigné.

ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL

Non renseigné.

ARTICLE AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non renseigné.

ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Non renseigné.

ARTICLE AU12 - STATIONNEMENT

Non renseigné.

ARTICLE AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non renseigné.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non renseigné.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUi

La zone AUi est une zone insuffisamment équipée pour être urbanisée en l'état. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification du Plan Local d'Urbanisme. Elle est destinée à devenir une zone Ui. Les constructions pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Son ouverture à l'urbanisation reste conditionnée à la réalisation d'une étude de justification du manque de dispositions foncières à l'échelle intercommunale lors de la modification du PLU.

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

ARTICLE AUi1 - SONT INTERDITS

Toutes constructions nouvelles et tout aménagement à quelque usage que ce soit.

ARTICLE AUi2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

Non renseigné.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUi3 - ACCES ET VOIRIE

Non renseigné.

ARTICLE AUi4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non renseigné.

ARTICLE AUi5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non renseigné.

ARTICLE AUi6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Non renseigné.

ARTICLE AUi7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non renseigné.

ARTICLE AUi8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non renseigné.

ARTICLE AUi9 - EMPRISE AU SOL

Non renseigné.

ARTICLE AUi10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non renseigné.

ARTICLE AUi11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Non renseigné.

ARTICLE AUi12 - STATIONNEMENT

Non renseigné.

ARTICLE AUi13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non renseigné.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUi14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non renseigné.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

- La zone A** est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le maintien ou la restructuration des activités agricoles nécessite de limiter au maximum l'occupation des sols par des constructions. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole des terrains, à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs.
- La zone Ah** est une zone existante d'habitat non agricole dans une zone agricole. Elle est limitée en taille. Il est nécessaire d'autoriser l'évolution de l'habitat pour conforter ou préserver une qualité architecturale et paysagère.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le maintien ou la restructuration des activités agricoles nécessite de limiter au maximum l'occupation des sols par des constructions. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole des terrains, à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs.

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

ARTICLE A1 - SONT INTERDITS

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- L'aménagement de terrains de camping, de caravane et de parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les sous-sols et garages enterrés.
- Toute construction nouvelle à quelques usages que ce soit dans le secteur de « la Manchette » (risque minier)
- Toutes nouvelles constructions non autorisées sous conditions.

ARTICLE A2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation agricole, y compris les constructions à usage d'habitation et d'annexes nécessaires et liées à l'exploitation agricole.
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sous réserve d'être à vocation agricole.
- Les exhaussements et affouillements nécessaires aux activités agricoles.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

-Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

-Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

3 – Réseaux divers

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

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixées.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies routières. Lorsque les constructions sont édifiées à l'angle de deux voies le recul minimum de 10 m ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhiculaire, sur l'autre voie le recul minimum sera de 5m.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H=L$). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1,00m.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 20 cm du niveau actuel ou futur de l'axe de la voie.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum d'au moins 5m des limites séparatives de la parcelle.

Les extensions des bâtiments existants implantés à moins de 5m d'une limite séparative pourront être autorisées dans le prolongement de ces bâtiments. Ces extensions seront possibles à condition de ne pas réduire la distance entre les bâtiments existants et la (ou les) limite(s) séparative(s).

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Non fixée.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques et cheminées exclus. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.

Cette hauteur est portée à :

- *8 m pour les maisons d'habitation,
- *15 m pour les bâtiments d'exploitation et les silos.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**Règles générales:**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable tels que chauffe eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie... sont autorisés

Règles particulières :**-Constructions à usage d'habitation et annexes :****- Toitures et couvertures:**

- *Les couvertures devront être en tuiles à dominante rouge, soit creuses, soit romanes sur toiture à faible pente (inférieure à 50%)
- *Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.
- *Les toitures terrasses sont autorisées.

- Façades :

- *Les façades bois ou autres matériaux, dont matériaux renouvelables, sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.

- Clôtures:

- *Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible.
- *Elles seront constituées soit par des murs pleins (1,80m maximum de hauteur), soit par un grillage (1,80m maximum de hauteur) accompagné d'une clôture végétale de proportion maximum en essences locales.
- *Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.

-Constructions à usage agricole :

- *Les matériaux de couverture devront rappeler les toits traditionnels de couleur rouge unie sur des pentes faibles (inférieure à 50%).
- *Les façades bois ou autres matériaux, dont matériaux renouvelables, sont autorisés
- *L'emploi des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants tant en bardage qu'en couverture est interdit.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les constructions nouvelles nécessiteront un accompagnement végétal d'essences locales.
- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Les haies et les alignements d'arbres existants devront être obligatoirement sauvegardés, entretenus, renouvelés et aménagés compte tenu de leur rôle de coupe-vents nécessaire au maintien du microclimat favorable à l'agriculture.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non fixé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ah

La zone Ah est une zone existante d'habitat non agricole dans une zone agricole. Elle est limitée en taille. Il est nécessaire d'autoriser l'évolution de l'habitat pour conforter ou préserver une qualité architecturale et paysagère.

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

ARTICLE Ah1 - SONT INTERDITS

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- L'aménagement de terrains de camping, de caravane et de parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les constructions à usage agricole ou industriel, d'entrepôts et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- Les sous-sols et garages enterrés
- Les exhaussements de terrain
- Toutes nouvelles constructions non autorisées sous conditions.

ARTICLE Ah2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- L'adaptation, la réfection, le changement de destination des constructions et activités existantes, la construction de piscine avec local technique, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.
- L'extension limitée à 30% de la surface de plancher du bâtiment à la date d'approbation du PLU et l'aménagement des constructions existantes.
- La réalisation de garage ou annexe dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et d'un par unité foncière.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ah3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

ARTICLE Ah4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Eau**

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

2 - Assainissement*-Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

-Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

3 – Réseaux divers

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

ARTICLE Ah5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixées.

ARTICLE Ah6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**1 - Recul**

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

Dans le cas de constructions situées sur des terrains bordés par plusieurs voies, le recul de 5 m par rapport aux voies ne concerne que la voie de desserte de la parcelle. Le recul pourra être réduit à 3m par rapport aux autres.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1,00m.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 20 cm du niveau actuel ou futur de l'axe de la voie.

ARTICLE Ah7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE Ah8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE Ah9 - EMPRISE AU SOL

Non fixée.

ARTICLE Ah10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques et cheminées exclus. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.

Cette hauteur est portée à 8m.

ARTICLE Ah11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**Règles générales:**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable tels que chauffe eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie... sont autorisés

Règles particulières:**-Toitures et couvertures:**

- *Les couvertures devront être en tuiles à dominante rouge, soit creuses, soit romanes sur toiture à faible pente (inférieure à 50%).
- *Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.
- *Les toitures terrasses sont autorisées.

-Façades :

- *Les façades bois ou autres matériaux, dont matériaux renouvelables, sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.

-Clôtures:

- *Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible.
- *Les clôtures seront constituées soit par des murs pleins (1,80m maximum de hauteur), soit par un grillage (1,80m maximum de hauteur) accompagné d'une clôture végétale de proportion maximum en essences locales.
- *Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.

ARTICLE Ah12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE Ah13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les constructions nouvelles nécessiteront un accompagnement végétal d'essences locales.
- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.

- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturelle.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ah14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable est égal à 0,30.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

La zone N est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt – notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

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

ARTICLE N1 - SONT INTERDITS

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- L'aménagement de terrains de camping, de caravane et de parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les constructions à usage agricole ou industriel, d'entrepôts et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- Les sous-sols et garages enterrés.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Toutes nouvelles constructions non autorisées sous conditions.

ARTICLE N2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

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

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisantes au regard de la sécurité publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès devra être réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Sans objet.

2 - Assainissement

-Eaux usées

Sans objet.

-Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction..
En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixées.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**1 - Recul**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite des voies routières ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1,00m.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 20 cm du niveau actuel ou futur de l'axe de la voie.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Non fixée.

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non fixée

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Sans objet.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales.
- Les haies et les alignements d'arbres existants devront être obligatoirement sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés compte tenu de leur rôle de coupe-vents nécessaire au maintien du microclimat favorable à l'agriculture.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non fixé.