



COMMUNE DE NEUVY-LE-ROI

PLAN LOCAL D'URBANISME DE NEUVY-LE-ROI MODIFICATION N°1

Règlement



Modification du P.L.U.
Approuvée le 3 août 2006
Le Maire, P. CINTRAT.



P. CINTRAT

■ BE – A.U.A.



Commune de Neuvy-le-Roi

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE NEUVY LE ROI

- REGLEMENT -



Modification n°1

PLU DE NEUVY-LE-ROI
Règlement

■ BE – A.U.A.

Juillet 2006

1

SOMMAIRE

TITRE 1 : Dispositions générales	3
TITRE 2 : Zones Urbaines (UA, UB, UC, UD et UE)	10
Zone UA : (implantation ancienne du bourg de Neuvy-le-Roi)	10
Zone UB : (extension du centre bourg, deuxième moitié du 19 ^{ème} siècle, faubourgs ; rue neuve, rue du 11 Novembre 1918, rue de Rome et rue de la Fontaine)	27
Zone UC : (urbanisation récente, à partir des années soixante, autour du centre bourg ancien et de ses faubourgs).....	43
Zone UD : (réservée pour l'accueil d'équipements scolaires, éducatifs et sportifs, autour de l'actuel collège Racan).....	58
Zone UE : (zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales, au lieu-dit « Les Vaux » au Nord du Bourg, et au Sud Ouest du bourg, dans le prolongement de la rue de Rome)	66
TITRE 3 : Zones à Urbaniser (AU).....	73
TITRE 4 : Zones Agricoles (A)	85
TITRE 5 : Zones Naturelles et Forestières (N)	95
LEXIQUE	105

TITRE I

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à la totalité du territoire de la commune de NEUVY LE ROI

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

- 1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-26 du Code de l'Urbanisme exception faite pour les articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 qui demeurent applicables.
- 2) L'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme précise qu'à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. En aucun cas, le sursis ne peut excéder 2 ou 3 ans selon les cas de figure (cf. art. L. 111-8 du Code de l'Urbanisme).
- 3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques et concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes, annexés au P.L.U.
- 4) Se substituent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions sur les enseignes, pré-enseignes et la publicité qui seront établies en application de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 et conformes à l'arrêté municipal de publicité restreinte, quand il existe.
- 5) Se substituent aux règles propres du P.L.U., les règlements de lotissements, dans le délai légal de leur application.

6) Implantation des constructions aux regards des grands axes routiers

En application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme et en dehors des espaces urbanisés, à l'exception des dispositions figurant au plan dans les secteurs d'entrées de ville, les axes des voies rapides et des routes classées à grande circulation à partir desquelles s'applique l'interdiction de construction sont :

- dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, voies express, déviations :
 - sans objet,
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation :
 - la RN 138 (route Tours – Le Mans).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures, aux réseaux d'intérêt public, aux constructions d'exploitation agricole et aux adaptations, réfections ou extensions de constructions existantes.

7) Les Servitudes d'Utilité publique :

- protection des Monuments Historiques AC1 ;
- périmètre de protection des eaux potables et minérales AS1 ;
- canalisations électriques I4 ;
- protection contre les obstacles PT2 ;
- passage de câbles PIT en terrain privé PT3.

8) Les infrastructures de transport terrestre bruyante : RN 138 : arrêté préfectoral du 17 avril 2001, route classée en catégorie 3 (elle génère « un secteur affecté par le bruit » de 100 m de large de part et d'autre des bords de la chaussée).

ARTICLE 3 :

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMPLACEMENTS RESERVES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U) est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N) :

- les zones urbaines « zones U » : secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- les zones à urbaniser « zones AU » : secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

- les zones agricoles « zones A » : secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. ;
- les zones naturelles et forestières « zones N » : secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le plan comporte également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer où la construction est interdite, en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UA, UB, ...). Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UAa, UBa, ...) :

- les zones urbaines (U) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre 2 ;
- les zones à urbaniser (AU) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre 3 ;
- les zones agricoles (A) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre 4 ;
- les zones naturelles (N) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre 5.

Les emplacements réservés :

Dans ces derniers, sous réserve des dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, compris par le P.L.U. dans un emplacement réservé, pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions prévues à l'article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le P.L.U. est devenu opposable au tiers, il peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition du dit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

D'autre part, et conformément aux dispositions de l'article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Les emplacements réservés au P.L.U. figurent en annexe II au présent dossier de P.L.U. avec l'indication de leurs destinations, de leurs superficies et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du P.L.U., les règles de construction applicables au dit terrain, notamment le C.O.S., deviennent, sauf modification du P.L.U., celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 des règlements de zones, concernent des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles sans aboutir à un changement de type d'urbanisation, sans porter atteinte aux droits des tiers, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme). Elles doivent être exceptionnelles et ne sont possibles que si le dépassement de la norme est de faible ampleur.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DU REGLEMENT DE P.L.U. COMMUNES A TOUTES LES ZONES

1° Bâtiments existants à la date de publication du P.L.U. :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble, ou les changements d'affectations partielles des occupations ou utilisations du sol dans la mesure où elles sont conformes aux caractères de la zone, ou qui tout au moins n'aggravent pas la non-conformité de l'immeuble avec lesdites règles.

Aux conditions fixées par les articles 3 à 13, le permis de construire peut donc être accordé pour assurer la solidité ou améliorer l'aspect des constructions existantes, et pour permettre une extension mesurée destinée notamment à rendre mieux habitable un logement, ou s'il s'agit de bâtiments recevant des activités, afin de rendre un exercice plus commode de l'activité sans en changer l'importance.

En outre, exception peut être faite des articles 6 à 10, dans le cas de changement d'affectation de bâtiments existants donnant lieu à instruction de permis de construire.

2° Bâtiments publics et équipements d'infrastructure :

Les possibilités maximales d'occupation du sol fixées aux articles 14 des règlements de zone ne sont pas applicables aux églises et constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, ni aux équipements d'infrastructure : cette disposition devant rester strictement limitée à ces équipements.

De même, sont exemptés des règles 6 à 10 du règlement de zone, les clochers d'églises, les minarets de mosquée, beffrois et équipements d'infrastructure, tels que châteaux d'eau, antennes, équipements sportifs, ..., lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

3° Bâtiments sinistrés :

Lorsque la construction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des règlements de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit, procèdent, dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le terrain d'un bâtiment de même destination, les possibilités maximales d'occupation du sol fixées à l'article 14 desdits règlements peuvent être dépassés pour permettre d'atteindre une surface de plancher développée hors œuvre correspondant à celle existant avant destruction.

De même, des modulations aux prescriptions d'implantation, d'emprise et de hauteur, par exception à l'application des articles 5 à 10, peuvent être admises dans la limite des caractéristiques des constructions sinistrées.

4° Hauteur des constructions :

Pour le calcul de la hauteur par rapport aux voies, telle qu'elle est éventuellement prescrite aux articles 10 des règlements de zone :

- la hauteur du bâtiment à construire doit être mesurée à partir du sol naturel,
- lorsque la voie est en pente, les bâtiments seront divisés en sections de 25 mètres et les hauteurs seront prises au milieu de chaque section,
- dans le cas d'un immeuble construit en limite séparative, la hauteur doit être mesurée par rapport au niveau du fond voisin.

ARTICLE 6 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE. RAPPEL REGLEMENTAIRE. Décret n° 86.192 du 5 février 1986

Art. R. 111-36-2 du Code de l'Urbanisme : « Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet, qui consulte le directeur des Antiquités (Direction Régionale des Affaires Culturelles).

En ce qui concerne le permis de démolir, faute d'avis motivé du Préfet, dans un délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis, un avis favorable est réputé intervenu dans les conditions précisées ci-dessus. »

De plus la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive a fondamentalement modifié ce régime juridique, considérant que l'archéologie préventive est une composante à part entière de la recherche archéologique.

NOTA

Chaque chapitre des titres II, III, IV et V
comporte 14 articles traitant des rubriques ci-après :

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

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 : Accès et voiries
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux emprises séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur maximum des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

TITRE 2

ZONE UA

La ZONE UA est la partie urbaine du territoire communal correspondant à l'implantation ancienne du bourg de NEUVY LE ROI.

Les constructions, denses, sont implantées en ordre continu à l'alignement des voies et offrent une unité architecturale, même si différentes époques de construction se succèdent, avec de nombreux bâtiments des XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles.

Elle accueille une multiplicité de fonctions urbaines : habitat, commerces, services, activités tertiaires, équipements publics et privés.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

Les occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article UA 2 sont interdites et notamment :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole,
- les lotissements à usage exclusif d'activités,
- les entrepôts non liés à une activité commerciale de vente au détail ou artisanale,
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres,
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,
- les installations nouvelles figurant sur la nomenclature des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception des installations nécessaires à une activité de type artisanal dès lors qu'elles sont compatibles avec la commodité du voisinage, la salubrité et la sécurité publique,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières,
- le camping et le caravanning, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés,
- les chaufferies et les dépôts d'hydrocarbure qui ne sont pas nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.

D'une manière générale, toutes occupations du sol générant des nuisances importantes d'ordre olfactif, acoustique ou esthétique, affectant la commodité du voisinage ou susceptibles de constituer un danger pour les personnes et les biens.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les constructions à usage de commerce, de vente de détail ou d'artisanat,
- les constructions à usage de bureaux et de services,
- les constructions à usage hôtelier ou de restauration,
- les équipements publics et les constructions à usage d'équipements collectifs et à usage d'infrastructure (dont aires de stationnement public),
- les établissements de soins et de repos,
- les établissements d'enseignement,
- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation,
- les extensions et l'aménagement d'installations classées à condition que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
- les constructions et les installations tels que boxes, parkings, chaufferies, etc., à condition que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage, qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone, que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone et que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative,
- les postes de peinture ou dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages (stations services et ateliers de réparation pour véhicules automobiles) ou à des chaufferies d'immeubles, ainsi que des dépôts de détaillant en gaz liquéfié et matériaux combustibles à l'usage de l'habitation,
- les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eau, gaz, électricité, télécommunication, ...),
- les aménagements conservatoires et les extensions mineures des bâtiments existants dont la destination n'est pas envisagée dans la zone.

En cas de sinistre ou d'arrêt de péril, la reconstruction de bâtiments existants sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article 5, d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Est considéré comme accès toute disposition permettant à une unité foncière d'avoir un débouché sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Accès des véhicules

Les accès aux terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences suivantes :

- des modes et des possibilités d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation ;
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

Les accès d'un établissement, d'un équipement ou d'une construction à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle sorte que la visibilité soit convenablement assurée de part et d'autre de l'axe de l'accès.

Les permis de construire peuvent être refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie

Les permis de construire peuvent être refusés sur des terrains qui ne sont pas desservis par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'établissement et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, suivant les prescriptions de la collectivité gestionnaire de la voirie concernée.

En cas de création de nouvelles voies, celles-ci doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

Chaque constructeur doit assurer le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau, d'électricité, et d'assainissement conformément aux règles d'hygiène et à la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article R. 421-2 du Code de l'Urbanisme).

I - Alimentation

Eau potable

Toutes constructions ou implantations nécessitant l'utilisation d'eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

Electricité

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Télécommunication

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau public.
Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement

- Dans cette zone, les terrains sont desservis par le réseau public d'assainissement collectif de type séparatif. Tous les raccordements aux réseaux publics d'assainissement seront réalisés suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau sur lequel se fera le raccordement (dossier à déposer en mairie).
- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Dans le cas exceptionnel d'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers un dispositif d'assainissement autonome conforme aux exigences des textes réglementaires en vigueur. Le terrain devra permettre la réalisation d'un tel dispositif.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Déchets ménagers

Il devra être prévu, pour les immeubles collectifs d'habitation, des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article UA 4.

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

1. Implantation à l'alignement des voies

Les constructions principales nouvelles devront être édifiées à l'alignement des voies existantes ou futures, si le P.L.U. prévoit un élargissement ou une création de voie.

2. Implantation en retrait de l'alignement

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain,
- lorsque les droits à construire n'ont été que partiellement utilisés par les bâtiments édifiés à l'alignement,
- pour les constructions annexes aux habitations,
- pour permettre l'extension d'une construction si celle-ci n'est pas implantée à l'alignement.

Pour les constructions en retrait, la continuité de l'alignement sera assuré par un mur de clôture construit en matériaux de même nature ou ayant une suffisante parenté d'aspect et de couleurs avec les constructions avoisinantes.

3. Cas particuliers

Dans le cas d'extension, de restauration ou reconstruction de bâtiments anciens (existants), ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et des règles suivantes :

1. Constructions principales

Pour les constructions obligatoirement implantées à l'alignement, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, dans une profondeur de 20 m, à partir de l'alignement.

Toutefois l'implantation sur une seule limite latérale est autorisée dans les cas suivants :

- la largeur de la parcelle est telle qu'elle ne peut être totalement occupée,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines,
- lorsque l'extension des constructions principales construites à une date antérieure à l'approbation du présent P.L.U. ne peut être réalisée de manière satisfaisante sur le plan architectural ou technique en respectant les dispositions du présent article.

* Dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative par rapport à laquelle la construction est en retrait, doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Si le bâtiment n'est implanté que sur une limite latérale, la continuité sur l'alignement sera assurée par un mur de dimension appropriée à l'environnement et construit en matériaux de même nature ou ayant une suffisante parenté d'aspect et de couleurs avec les constructions avoisinantes.

La construction sur une seule limite latérale engendre la réalisation de pignons aveugles, dès lors que la construction voisine ne s'appuie pas sur cette limite. Des dispositions architecturales et techniques seront prises afin d'intégrer ce pignon dans le paysage urbain et paysager.

2. Constructions annexes

Les constructions annexes peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 3 mètres.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limites séparatives en application des règles précédentes devront s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

3. Cas particuliers

Dans le cas d'extension, de restauration ou reconstruction de bâtiments anciens (existants), ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Deux constructions, non contiguës, sur une même unité foncière, doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions comptant des pièces principales habitables, et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions :

- à usage d'habitation ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière,
- en cas de commerce ou d'activité, le coefficient d'emprise du rez-de-chaussée pourra être porté à 75 %, le coefficient d'emprise des niveaux supérieurs restant limité à 60 %.

Cas particuliers

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 10 - HAUTEURS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
Elle est calculée à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente la hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian de la parcelle.

2. Hauteur absolue

- La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :
 - 2 niveaux + comble (R+1+c) et dans tous les cas ne pas excéder 6 mètres à l'égout du toit,
 - il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.
- Les constructions annexes, non accolées au bâtiment principal, ne doivent pas excéder 4,50 mètres au faîtage.

3. Hauteur relative

Pour les constructions nouvelles en bordure de voie, la différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable.

4. Cas particuliers

Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.

De plus, les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits, et ce, dans les limites fixées à l'article UA 14.

Pour les équipements publics, il ne sera pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes pourront être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens, ...).

ARTICLE UA II – ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local. Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier, le permis de construire peut être refusé.

Des dispositions dérogatoires peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

2. Constructions et immeubles existants

Les modifications de façade et de couverture (ouvertures, surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et les matériaux de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures doivent être maintenus.

3. Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :

- une simplicité de volumes, adaptés au relief du terrain et s'intégrant dans l'environnement,
- une unité et une qualité des matériaux employés,
- une harmonisation avec le niveau des rez-de-chaussée avoisinants, devra être recherchée,
- dans la mesure du possible, les constructions devront traduire le rythme du parcellaire ancien ou la trame moyenne des parcelles voisines.

4. Façades

Les soubassements et façades des constructions doivent être traités avec le même soin et de façon homogène, ou reprendre la structure et l'aspect des constructions voisines.

Matériaux

- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Sont interdits :
 - tous matériaux ajoutés à la façade originelle : bardages, ...
 - tous matériaux employés à nu et prévus pour être recouverts.
- Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.
- Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 mètres).
- Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Couleur

- Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (teinte naturelle dans les tons de beige sable légèrement grisé ou ocré). Les enduits seront réalisés à la chaux, dans le cas de maçonnerie traditionnelle (moellons).
- L'enduit blanc pur est interdit, ainsi que les teintes vives ou criardes.
- Les enduits plastiques et les enduits de ciment peint sont interdits.

Percements

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles :

- Les baies seront rectangulaires et verticales, avec une proportion de l'ordre de 1 sur 1,30 au minimum.
- La couleur des menuiseries devra rester en harmonie avec les murs et la toiture.
- Les menuiseries en PVC pourront être autorisées, si leur profil est identique aux menuiseries en bois de même dimension, et si le caractère architectural du bâtiment le permet.

5. Toitures

Aspect

Pour les constructions principales, la toiture du volume principal doit présenter deux pans.

Pente

- Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.
- Toutefois sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cette pente peut être différente :
 - si elle est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain,
 - pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal, pour les volumes en extension d'un volume principal,
 - pour les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Matériaux

- Les matériaux de toiture autorisés sont les suivants :
 - pour les constructions à usage d'habitation :
 - l'ardoise d'un format de 22 x 32 cm,
 - la tuile plate de pays, de même aspect que les tuiles locales, de teinte légèrement brunie (aspect vieilli), d'une densité supérieure ou égale à 60 au m²,
 - pour les autres constructions, peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, forme et couleur que l'ardoise et/ou la tuile d'une densité supérieure ou égale à 60 au m².
- Sont interdits pour toutes les constructions :
 - les matériaux non traditionnels, tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique,
 - les couvertures ciments, autres que l'imitation de l'ardoise et de la tuile,
 - les bacs en acier, les tôles et l'aluminium,
 - les tuiles cornières de rive.

Ouvertures

- Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes (avec ou sans frontons). Les ouvertures ainsi réalisées devront être plus petites que les baies existantes sur la façade, et devront être plus hautes que larges.
- Les lucarnes ne devront être établies que sur un seul niveau.
- Sont interdits :
 - les chiens assis et les lucarnes rampantes,
 - les lucarnes trop importantes, ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte,
 - les châssis de toit non encastrés, et ceux de dimensions supérieures à 78 x 98,
 - la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation sur la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.

6. Clôtures

Aspect

- Les murs de clôtures existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver, si nécessaires ils peuvent être ouverts pour créer un portail.
- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement immédiat et le bâtiment.
 - Sur voie publique, la clôture doit être minérale. Elle doit être :
 - soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m, par rapport au niveau de la voie. Les murs seront réalisés soit de moellons, soit de parpaings enduits,
 - soit un muret bas surmonté d'une grille en ferronnerie dont le niveau supérieur sera à une hauteur maximale de 1,80 m à partir du sol. Le muret aura une hauteur minimale de 50 cm et maximale de 1,00 m, traité horizontalement avec ressauts dans le cas d'une voie en pente.
 - En limite séparative, et sur voie privée, la clôture doit être :
 - soit un mur plein d'une hauteur maximum de 1,80 m par rapport au niveau du terrain,
 - soit une haie vive d'essences locales doublées ou non d'un grillage, posée sur cornières métalliques de couleur verte, ou poteaux en bois. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Matériaux

- Sont interdites, les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton ou bois, les panneaux préfabriqués en béton ou plastique, pleins ou ajourés, les formes et les structures compliquées.
- Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre, maçonnerie traditionnelle, enduite au mortier de chaux et sable ou en matériau enduit, de la teinte des enduits traditionnels de la région.

Portails, portes et grilles

- Les portails, portes ou grilles anciennes existantes seront restaurés et entretenus, y compris les piles.
- Les portails devront s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur.
- Les portails en P.V.C. ne sont pas autorisés.
- Les portails ou portes nouveaux reprendront l'un des types traditionnels existants. Ils seront peints soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur soutenue ou foncée (prendre en référence des tons existants localement).
- Les différents coffrets de raccordement aux réseaux devront s'intégrer dans la partie maçonnée de la clôture.

7. Constructions annexes

Aspect

- Pour être autorisées les constructions annexes (garages, appentis, abris de jardins, ...) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Matériaux

- Leurs matériaux de constructions doivent s'harmoniser avec la construction principale dont elles dépendent.
- Sont interdits : les tôles, agglomérés, contre-plaqué, plaque ciment. L'édification de murs de parpaings non enduits est interdite ainsi que l'emploi de matériaux de récupération.

8. Commerces

- Les devantures commerciales anciennes seront, dans la mesure du possible, conservées et restaurées, si nécessaire.
- Les commerces devront observer les prescriptions suivantes :
 - les façades commerciales doivent respecter la trame architecturale et s'harmoniser avec le matériau des immeubles anciens. Elles doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée,
 - l'agencement de la devanture devra faire correspondre dans la mesure du possible les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) des étages supérieurs ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs correspondra, pour le rez-de-chaussée, à celui des éléments porteurs des étages supérieurs,
 - les devantures en applique pourront être autorisées si les immeubles ne comportent pas de baies aménagées ou si les baies anciennes sont très détériorées. Dans ce cas, elles devront être en harmonie avec la façade et les ouvertures du niveau supérieur.
- Des tentes ou bannes mobiles motivées pourront être autorisées dans la limite des règlements de voirie en vigueur, à condition d'être dissimulées en position de fermeture, de respecter les règles de coloration énoncées plus haut et de ne porter aucune publicité.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Il doit être aménagé :

Normes minimales en matière d'habitat :

- 1 place de stationnement par logement créé pour les habitations collectives,
- 2 places de stationnement par habitation individuelle créée,
- pour la création de logements supplémentaires lors de la restauration d'un bâtiment existant : en cas de création de logements supplémentaires, le nombre de places résulte de la différence entre le nombre de places requises pour la construction existante et le nombre de places exigé pour les nouveaux logements. Cette règle s'applique également en cas d'aménagement de logements dans un bâtiment à usage autre que d'habitation.

Normes minimales en matière d'activité économique : constructions ou aménagements d'immeubles devant recevoir des activités artisanales, commerciales ou de bureaux, d'hôtelleries :

- 1 place de stationnement pour une surface liée à l'activité comprise entre 60 m² et 99 m² de surface hors œuvre nette,
- 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette.

Ces dispositions valent pour une même unité foncière même si celle-ci est divisée en plusieurs unités d'activités.

Normes minimales en matière d'équipement

- salles de spectacle et de réunion : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle,
- équipement scolaire : écoles maternelles, primaires, collèges : 1 place par classe,
- établissements supérieurs et assimilés : 1 place pour 20 élèves, ces établissements doivent, en outre, comporter une aire pour le stationnement des deux roues,
- pour les bureaux administratifs, se référer aux normes des bureaux, ci-dessus.

Autres constructions

Il n'est pas fixé de normes pour les autres types de construction, elles seront appréciées en fonction des besoins générés par la construction.

Le respect de ces normes n'est pas obligatoire pour les commerces ou activités existants avant la date de publication du P.L.U., lorsqu'il ne s'agit que d'une transformation minimale n'entraînant pas une augmentation supérieure à 10 % de la superficie existante et que celle-ci est destinée à recevoir la même activité qu'auparavant ; la présente adaptation devient caduque en cas de répétition du réaménagement.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur l'unité foncière ; toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, ou à en confier la réalisation à un organisme habilité par la collectivité locale à collecter les fonds à cet effet, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places, conformément aux conditions édictées par les articles L. 421.3 et R. 421.6 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas où le nombre de places créées ou conservées est insuffisant eu regard des dispositions précitées pour la destination projetée, soit le permis de construire sera refusé, soit il sera imposé, à défaut d'autre solution de remplacement, le versement de la taxe compensatoire au profit de la collectivité au terme de ces mêmes articles L. 421.3 et suivants du Code de l'Urbanisme ; l'indemnité est fixée par délibération du Conseil Municipal conformément au Code de l'Urbanisme et réévaluée en fonction du dernier indice du coût de la construction.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. A ce titre, toute autorisation de défrichement est interdite de plein droit, toute construction y est également interdite.

2. Les espaces libres de construction :

Le plan des espaces libres doit être joint à la demande de permis de construire ou de lotir.
Ils devront faire l'objet d'un traitement de qualité associant arbres et plantations diverses.

Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions.

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

3. Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, avec la possibilité de regrouper les plantations.

4. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

De plus, l'entretien des arbres doit être assuré tant pour leur bonne santé que pour limiter les accidents.

5. L'aménagement d'espaces plantés et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est fixé à :

- 1.2 pour l'habitat seul ;
- 1.5 pour habitat et activité.

Toutefois, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers publics, ni aux équipements publics et d'infrastructure.

En cas de sinistre ou d'arrêt de péril, il sera autorisé pour les habitations existantes, la reconstruction d'une surface de plancher (S.H.O.N.) équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril, lorsque cette dernière est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S.

ZONE UB

La ZONE UB est la partie urbaine du territoire communal correspondant aux secteurs d'extension du centre bourg ancien de NEUVY LE ROI, à partir de la moitié du XIX^{ème} siècle. Les constructions, denses, sont implantées soit à l'alignement des voies soit en retrait par rapport à l'alignement des voies.

La zone UB est divisée en quatre parties, facilement identifiables, correspondant aux premières extensions du centre bourg ancien :

- la rue Neuve,
- la rue du 11 Novembre 1918,
- la rue de Rome,
- la rue de la Fontaine, à partir de l'impasse qui porte le même nom.

Il s'agit d'une zone principalement d'habitat, ou une certaine mixité existe à travers l'implantation d'équipements publics ou privés (bibliothèque, écoles, ...), de services (banque, ...) et de quelques activités artisanales et commerciales. Cette mixité doit être poursuivie.

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

ARTICLE UB I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 2 sont interdites et notamment :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole,
- les lotissements à usage exclusif d'activités,
- les entrepôts non liés à une activité commerciale de vente au détail ou artisanale,
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres,
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,
- les installations nouvelles figurant sur la nomenclature des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception des installations nécessaires à une activité de type artisanal dès lors qu'elles sont compatibles avec la commodité du voisinage, la salubrité et la sécurité publique,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières,
- le camping et le caravanning, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés,
- les chaufferies et les dépôts d'hydrocarbure qui ne sont pas nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.

D'une manière générale, toutes occupations du sol générant des nuisances importantes d'ordre olfactif, acoustique ou esthétique, affectant la commodité du voisinage ou susceptibles de constituer un danger pour les personnes et les biens.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les constructions à usage de commerce, de vente de détail ou d'artisanat,
- les constructions à usage de bureaux et de services,
- les constructions à usage hôtelier ou de restauration,
- les établissements de soins et de repos,
- les établissements d'enseignement,
- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation,
- les équipements publics et les constructions à usage d'équipements collectifs et à usage d'infrastructure (dont aires de stationnement public),
- les extensions et l'aménagement d'installations classées à condition que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
- les constructions et les installations tels que boxes, parkings, chaufferies, etc., à condition que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage, qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone, que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone et que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative,
- les postes de peinture ou dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages (stations services et ateliers de réparation pour véhicules automobiles) ou à des chaufferies d'immeubles, ainsi que des dépôts de détaillant en gaz liquéfié et matériaux combustibles à l'usage de l'habitation,
- les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eau, gaz, électricité, télécommunication, ...),
- les aménagements conservatoires et les extensions mineures des bâtiments existants dont la destination n'est pas envisagée dans la zone.

En cas de sinistre ou d'arrêt de péril, la reconstruction de bâtiments existants sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article 5, d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Est considéré comme accès toute disposition permettant à une unité foncière d'avoir un débouché sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Accès des véhicules

Les accès aux terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences suivantes :

- des modes et des possibilités d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation ;
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

Les accès d'un établissement, d'un équipement ou d'une construction à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle sorte que la visibilité soit convenablement assurée de part et d'autre de l'axe de l'accès.

Les permis de construire peuvent être refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie

Les permis de construire peuvent être refusés sur des terrains qui ne sont pas desservis par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'établissement et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, suivant les prescriptions de la collectivité gestionnaire de la voirie concernée.

En cas de création de nouvelles voies, celles-ci doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

Chaque constructeur doit assurer le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau, d'électricité, et d'assainissement conformément aux règles d'hygiène et à la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article R. 421-2 du Code de l'Urbanisme).

I - Alimentation

Eau potable

Toutes constructions ou implantations nécessitant l'utilisation d'eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

Electricité

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Télécommunication

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau public.
Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement

- Dans cette zone, les terrains sont desservis par le réseau public d'assainissement collectif de type séparatif. Tous les raccordements aux réseaux publics d'assainissement seront réalisés suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau sur lequel se fera le raccordement (dossier à déposer en mairie).
- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Dans le cas exceptionnel d'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers un dispositif d'assainissement autonome conforme aux exigences des textes réglementaires en vigueur. Le terrain devra permettre la réalisation d'un tel dispositif.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Déchets ménagers

Il devra être prévu, pour les immeubles collectifs d'habitation, des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article UB 4.

1. Implantation à l'alignement des voies

Les constructions principales nouvelles devront être édifiées à l'alignement des voies existantes, dans le secteur correspondant à la rue Neuve, où les constructions sont déjà implantées à l'alignement.

2. Implantation en retrait de l'alignement

Pour les autres secteurs, les constructions principales nouvelles seront édifiées à l'alignement ou en retrait.

Pour les constructions en retrait, la continuité de l'alignement sera assurée par un mur de clôture construit en matériaux de même nature ou ayant une suffisante parenté d'aspect et de couleurs avec les constructions avoisinantes.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Les constructions enterrées notamment les garages et si possible les rampes d'accès devront être implantées en dehors de la marge de reculement.

3. Cas particuliers

Dans le cas d'extension, de restauration ou reconstruction de bâtiments anciens (existants), ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE UB 7 –

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et des règles suivantes :

1. Les constructions principales doivent être implantées :

- d'une limite latérale à l'autre, pour les parcelles dont la façade est inférieure ou égal à 15 mètres,
- sur une au moins des limites séparatives, si la parcelle a une façade supérieure à 15 mètres,
- si le bâtiment n'est implanté que sur une limite latérale, la continuité sur l'alignement sera assurée par un mur de dimension appropriée à l'environnement et construit en matériaux de même nature ou ayant une suffisante parenté d'aspect et de couleurs avec les constructions avoisinantes (tout côté de construction qui n'est pas implantée sur une limite séparative doit respecter une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres).

2. Les constructions annexes

Elles peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 3 mètres.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limites séparatives en application des règles précédentes devront s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

De plus, la construction sur une seule limite latérale engendre la réalisation de pignons aveugles, dès lors que la construction voisine ne s'appuie pas sur cette limite. Des dispositions architecturales et techniques seront prises afin d'intégrer ce pignon dans le paysage urbain et paysager.

3. Cas particuliers :

Dans le cas d'extension, de restauration ou reconstruction de bâtiments anciens (existants), ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE UB 8 –

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions, non contiguës, sur une même unité foncière, doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions comptant des pièces principales habitables, et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 10 - HAUTEURS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Elle est calculée à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente la hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian de la parcelle.

2. Hauteur absolue

- La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :
 - 2 niveaux + comble (R+1+c) et dans tous les cas ne pas excéder 6 mètres à l'égout du toit,
 - il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.
- Les constructions annexes, non accolées au bâtiment principal, ne doivent pas excéder 4,50 mètres au faîtage.

3. Hauteur relative

Pour les constructions nouvelles en bordure de voie, la différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable.

4. Cas particuliers

Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.

De plus, les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits, et ce, dans les limites fixées à l'article UB 14.

Pour les équipements publics, il ne sera pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes pourront être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens, ...).

1. Dispositions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local. Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier, le permis de construire peut être refusé.

Des dispositions dérogatoires peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

2. Constructions et immeubles existants

Les modifications de façade et de couverture (ouvertures, surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et les matériaux de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures doivent être maintenus.

3. Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :

- une simplicité de volumes, adaptés au relief du terrain et s'intégrant dans l'environnement,
- une unité et une qualité des matériaux employés,
- une harmonisation avec le niveau des rez-de-chaussée avoisinants, devra être recherchée,
- dans la mesure du possible, les constructions devront traduire le rythme du parcellaire ancien ou la trame moyenne des parcelles voisines.

4. Façades

Les soubassements et façades des constructions doivent être traités avec le même soin et de façon homogène, ou reprendre la structure et l'aspect des constructions voisines.

Matériaux

- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Sont interdits :
 - tous matériaux ajoutés à la façade originelle : bardages, ...,
 - tous matériaux employés à nu et prévus pour être recouverts.
- Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.
- Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 mètres).
- Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Couleur

- Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (teinte naturelle dans les tons de beige sable légèrement grisé ou ocré). Les enduits seront réalisés à la chaux, dans le cas de maçonnerie traditionnelle (moellons).
- L'enduit blanc pur est interdit, ainsi que les teintes vives ou criardes.
- Les enduits plastiques et les enduits de ciment peint sont interdits.

Percements

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles :

- Les baies seront rectangulaires et verticales, avec une proportion de l'ordre de 1 sur 1,30 au minimum.
- La couleur des menuiseries devra rester en harmonie avec les murs et la toiture.
- Les menuiseries en PVC pourront être autorisées, si leur profil est identique aux menuiseries en bois de même dimension, et si le caractère architectural du bâtiment le permet.

5. Toitures

Aspect

Pour les constructions principales la toiture du volume principal doit présenter deux pans.

Pente

- Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.
- Toutefois sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cette pente peut être différente :
 - si elle est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain,
 - pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal, pour les volumes en extension d'un volume principal,
 - pour les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Matériaux

- Les matériaux de toiture autorisés sont les suivants :
 - pour les constructions à usage d'habitation :
 - l'ardoise d'un format de 22 x 32 cm,
 - la tuile plate de pays, de même aspect que les tuiles locales, de teinte légèrement brunie (aspect vieilli), d'une densité supérieure ou égale à 60 au m²,
 - pour les autres constructions, peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, forme et couleur que l'ardoise et/ou la tuile, d'une densité supérieure ou égale à 60 au m².
- Sont interdits pour toutes les constructions :
 - les matériaux non traditionnels, tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique,
 - les couvertures ciments, autres que l'imitation de l'ardoise et de la tuile,
 - les bacs en acier, les tôles et l'aluminium,
 - les tuiles cornières de rive.

Ouvertures

- Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes (avec ou sans frontons). Les ouvertures ainsi réalisées devront être plus petites que les baies existantes sur la façade, et devront être plus hautes que larges.
- Les lucarnes ne devront être établies que sur un seul niveau.
- Sont interdits :
 - les chiens assis et les lucarnes rampantes,
 - les lucarnes trop importantes, ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte,
 - les châssis de toit non encastrés, et ceux de dimensions supérieures à 78 x 98,
 - la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation sur la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.

6. Clôtures

Aspect

- Les murs de clôtures existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver, si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail.
- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement immédiat et le bâtiment.
 - Sur voie publique, la clôture doit être minérale. Elle doit être :
 - soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m, par rapport au niveau de la voie. Les murs seront réalisés soit de moellons, soit de parpaings enduits,
 - soit un muret bas surmonté d'une grille en ferronnerie dont le niveau supérieur sera à une hauteur maximale de 1,80 m à partir du sol. Le muret aura une hauteur minimale de 50 cm et maximale de 1,00 m, traité horizontalement avec ressauts dans le cas d'une voie en pente.
 - En limite séparative, et sur voie privée, la clôture doit être :
 - soit un mur plein d'une hauteur maximum de 1,80 m par rapport au niveau du terrain,
 - soit une haie vive d'essences locales doublées ou non d'un grillage, posée sur cornières métalliques de couleur verte, ou poteaux en bois. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Matériaux

- Sont interdites, les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton ou bois, les panneaux préfabriqués en béton ou plastique, pleins ou ajourés, les formes et les structures compliquées.
- Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre, maçonnerie traditionnelle enduite au mortier de chaux et sable, ou en matériau enduit, de la teinte des enduits traditionnels de la région.

Portails, portes et grilles

- Les portails, portes ou grilles anciennes existantes seront restaurés et entretenus, y compris les piles.
- Les portails devront s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur.
- Les portails ou portes nouveaux reprendront l'un des types traditionnels existants. Ils seront peints soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur soutenue ou foncée (prendre en référence des tons existants localement).
- Les différents coffrets de raccordement aux réseaux devront s'intégrer dans la partie maçonnée de la clôture.

7. Constructions annexes

Aspect

- Pour être autorisées les constructions annexes (garages, appentis, abris de jardins, ...) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Matériaux

- Leurs matériaux de constructions doivent s'harmoniser avec la construction principale dont elles dépendent.
- Sont interdits : les tôles, agglomérés, contre-plaqué, plaque ciment. L'édification de murs de parpaings non enduits est interdite ainsi que l'emploi de matériaux de récupération.

8. Commerces

- Les devantures commerciales anciennes seront, dans la mesure du possible, conservées et restaurées, si nécessaire.
- Les commerces devront observer les prescriptions suivantes :
 - les façades commerciales doivent respecter la trame architecturale et s'harmoniser avec le matériau des immeubles anciens. Elles doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée,
 - l'agencement de la devanture devra faire correspondre dans la mesure du possible les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) des étages supérieurs ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs correspondra, pour le rez-de-chaussée, à celui des éléments porteurs des étages supérieurs,
 - les devantures en applique pourront être autorisées si les immeubles ne comportent pas de baies aménagées ou si les baies anciennes sont très détériorées. Dans ce cas, elles devront être en harmonie avec la façade et les ouvertures du niveau supérieur.
- Des tentes ou bannes mobiles motivées pourront être autorisées dans la limite des règlements de voirie en vigueur, à condition d'être dissimulées en position de fermeture, de respecter les règles de coloration énoncées plus haut et de ne porter aucune publicité.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Normes minimales en matière d'habitat :

- 1 place de stationnement par logement créé pour les habitations collectives.
- 2 places de stationnement par habitation individuelle créée.
- Pour la création de logements supplémentaires lors de la restauration d'un bâtiment existant : en cas de création de logements supplémentaires, le nombre de places résulte de la différence entre le nombre de places requises pour la construction existante et le nombre de places exigé pour les nouveaux logements. Cette règle s'applique également en cas d'aménagement de logements dans un bâtiment à usage autre que d'habitation.

Normes minimales en matière d'activité économique : constructions ou aménagements d'immeubles devant recevoir des activités artisanales, commerciales ou de bureaux, d'hôtelleries :

- 1 place de stationnement pour une surface liée à l'activité comprise entre 60 m² et 99 m² de surface hors œuvre nette.
- 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette.

Ces dispositions valent pour une même unité foncière même si celle-ci est divisée en plusieurs unités d'activités.

Normes minimales en matière d'équipement :

- Salles de spectacle et de réunion : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle.
- Equipement scolaire :
 - écoles maternelles, primaires, collèges : 1 place par classe,
 - établissement supérieurs et assimilés : 1 place pour 20 élèves, ces établissements doivent, en outre, comporter une aire pour le stationnement des deux roues,
 - pour les bureaux administratifs, se référer aux normes des bureaux, ci-dessus.
- Foyers médicalisés, cliniques : 1 place pour 2 chambres.

Autres constructions :

Il n'est pas fixé de normes pour les autres types de construction, elles seront appréciées en fonction des besoins générés par la construction.

Le respect de ces normes n'est pas obligatoire pour les commerces ou activités existants avant la date de publication du P.L.U., lorsqu'il ne s'agit que d'une transformation minime n'entraînant pas une augmentation supérieure à 10 % de la superficie existante et que celle-ci est destinée à recevoir la même activité qu'auparavant ; la présente adaptation devient caduque en cas de répétition du réaménagement.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur l'unité foncière ; toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, ou à en confier la réalisation à un organisme habilité par la collectivité locale à collecter les fonds à cet effet, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places, conformément aux conditions édictées par les articles L 421.3 et R. 421.6 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas où le nombre de places créées ou conservées est insuffisant au regard des dispositions précitées pour la destination projetée, soit le permis de construire sera refusé, soit il sera imposé, à défaut d'autre solution de remplacement, le versement de la taxe compensatoire au profit de la collectivité au terme de ces mêmes articles L. 421.3 et suivants du Code de l'Urbanisme ; l'indemnité est fixée par délibération du conseil municipal conformément au Code de l'Urbanisme et réévaluée en fonction du dernier indice du coût de la construction.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. A ce titre, toute autorisation de défrichement est interdite de plein droit, toute construction y est également interdite.

2. Les espaces libres de construction :

Le plan des espaces libres doit être joint à la demande de permis de construire ou de lotir.

Ils devront faire l'objet d'un traitement de qualité associant arbres et plantations diverses.

Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions.

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

3. Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, avec la possibilité de regrouper les plantations.

4. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

De plus, l'entretien des arbres doit être assuré tant pour leur bonne santé que pour limiter les accidents.

5. L'aménagement d'espaces plantés et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est fixé :

- à 0,6 pour l'habitat seul,
- celui-ci peut-être porté à 1 pour favoriser la mixité : habitat/activités ou services.

Toutefois, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers publics, ni aux équipements publics et d'infrastructure.

En cas de sinistre ou d'arrêt de péril, il sera autorisé pour les habitations existantes, la reconstruction d'une surface de plancher (S.H.O.N.) équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril, lorsque cette dernière est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S.

ZONE UC

La ZONE UC est la partie urbaine du territoire communal correspondant aux secteurs d'extension récente, construits à partir des années soixante autour du centre bourg ancien de NEUVY LE ROI, et de ces faubourgs.

Il s'agit d'une urbanisation à usage principal d'habitat, présentant une mixité dans le type d'habitat : semi-collectif, individuel en bandes, individuel isolé.

Cette zone comprend également le hameau de Huchepie, qui correspond à une urbanisation d'habitat individuel.

Deux grandes emprises, la caserne des pompiers et la Gendarmerie, se trouvent enserrées dans cette zone à vocation principale d'habitat. Des dispositions différentes seront autorisées pour ces équipements.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

Les occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article UC 2 sont interdites et notamment :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole,
- les lotissements à usage exclusif d'activités,
- les entrepôts non liés à une activité commerciale de vente au détail ou artisanale,
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres,
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,
- les installations figurant sur la nomenclature des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception des installations nécessaires à une activité de type artisanal dès lors qu'elles sont compatibles avec la commodité du voisinage, la salubrité et la sécurité publique,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières,
- le camping et le caravanning, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés,
- les chaufferies et les dépôts d'hydrocarbure qui ne sont pas nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.

D'une manière générale, toutes occupations du sol générant des nuisances importantes d'ordre olfactif, acoustique ou esthétique, affectant la commodité du voisinage ou susceptibles de constituer un danger pour les personnes et les biens.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation,
- les constructions à usage de bureaux et de services,
- les établissements de soins et de repos,
- les équipements publics et les constructions à usage d'équipements collectifs et à usage d'infrastructure (dont aires de stationnement public),
- les extensions et l'aménagement d'installations classées à condition que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
- les constructions et les installations tels que boxes, parkings, chaufferies, etc., à condition que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage, qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone, que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone et que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative,
- les postes de peinture ou dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des chaufferies d'immeubles, ainsi que des dépôts de détaillant en gaz liquéfié et matériaux combustibles à l'usage de l'habitation,
- les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eau, gaz, électricité, télécommunication, ...),
- les aménagements conservatoires et les extensions mineures des bâtiments existants dont la destination n'est pas envisagée dans la zone.

En cas de sinistre ou d'arrêt de péril, la reconstruction de bâtiments existants sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article 5, d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Est considéré comme accès toute disposition permettant à une unité foncière d'avoir un débouché sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Accès des véhicules :

Les accès aux terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences suivantes :

- des modes et des possibilités d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation ;
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

Les accès d'un établissement, d'un équipement ou d'une construction à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle sorte que la visibilité soit convenablement assurée de part et d'autre de l'axe de l'accès.

Les permis de construire peuvent être refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

Les permis de construire peuvent être refusés sur des terrains qui ne sont pas desservis par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'établissement et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, suivant les prescriptions de la collectivité gestionnaire de la voirie concernée.

En cas de création de nouvelles voies, celles-ci doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

Chaque constructeur doit assurer le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau, d'électricité, et d'assainissement conformément aux règles d'hygiène et à la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article R. 421-2 du Code de l'Urbanisme).

I – Alimentation

Eau potable

Toutes constructions ou implantations nécessitant l'utilisation d'eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

Electricité

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Télécommunication

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau public.
Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement

- Dans cette zone, les terrains sont desservis par le réseau public d'assainissement collectif de type séparatif. Tous les raccordements aux réseaux publics d'assainissement seront réalisés suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau sur lequel se fera le raccordement (dossier à déposer en mairie).
- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Dans le cas exceptionnel d'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers un dispositif d'assainissement autonome conforme aux exigences des textes réglementaires en vigueur. Le terrain devra permettre la réalisation d'un tel dispositif.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Déchets ménagers

Il devra être prévu, pour les immeubles collectifs d'habitation, des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article UC 4.

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

Toute construction devra être édifiée, à au moins :

- 5 mètres de l'alignement actuel (ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie ou une création de voie) pour les maisons individuelles,
- 6 mètres pour les habitations collectives et pour les autres constructions autorisées dans la zone.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Les constructions enterrées, notamment les garages et si possible les rampes d'accès, devront être implantées en dehors de la marge de reculement, de 5 mètres.

Cas particuliers

Dans le cas d'extension, de restauration ou reconstruction de bâtiments anciens (existants), ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et des règles suivantes :

I. Constructions principales

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la marge de reculement imposée (article 6), les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15 mètres, on pourra construire de limite à limite,
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15 mètres, ou comprise entre 15 et 30 mètres, un retrait par rapport à l'une des limites séparatives est obligatoire,
- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure ou égale à 30 mètres, un retrait par rapport aux limites séparatives est obligatoire.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limites séparatives, en application des règles précédentes, devront s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

2. Constructions annexes

Les constructions annexes peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 3 mètres.

3. Cas particuliers

Dans le cas d'extension, de restauration ou reconstruction de bâtiments anciens (existants), ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions, non contiguës, sur une même unité foncière, doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions comptant des pièces principales habitables, et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les autres constructions autorisées dans la zone.

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

ARTICLE UC 10 – HAUTEURS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Elle est calculée à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente la hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian de la parcelle.

2. Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 2 niveaux + comble (R+1+c) et dans tous les cas ne pas excéder 6 mètres à l'égout du toit pour les maisons d'habitations individuelles.
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.
- 12 mètres à l'égout du toit pour les petits collectifs (R+3) et pour les autres constructions admises dans la zone.

Les constructions annexes, non accolées au bâtiment principal, ne doivent pas excéder 4,50 mètres au faîtage.

3. Hauteur relative

Pour les constructions nouvelles en bordure de voie, la différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable.

4. Cas particuliers

Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.

De plus, les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits, et ce, dans les limites fixées à l'article UC 14.

Pour les équipements publics, il ne sera pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes pourront être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens, ...)

1. Dispositions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local. Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier, le permis de construire peut être refusé.

Des dispositions dérogatoires peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

2. Constructions et immeubles existants

Les modifications de façade et de couverture (ouvertures, surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et les matériaux de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures doivent être maintenus.

3. Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :

- une simplicité de volumes, adaptés au relief du terrain et s'intégrant dans l'environnement,
- une unité et une qualité des matériaux employés,
- les mouvements de terrain seront réalisés avec des pentes douces (10 % maximum).

4. Façades

Les soubassements et façades des constructions doivent être traités avec le même soin et de façon homogène, ou reprendre la structure et l'aspect des constructions voisines.

Matériaux

- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Sont interdits :
 - tous matériaux ajoutés à la façade originelle : bardages, ...,
 - tous matériaux employés à nu et prévus pour être recouverts.
- Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.
- Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).
- Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Couleur

- Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (teinte naturelle dans les tons de beige sable légèrement grisé ou ocré). Les enduits seront, de préférence, réalisés à la chaux.
- L'enduit blanc pur est interdit, ainsi que les teintes vives ou criardes.
- Les enduits plastiques et les enduits de ciment peint sont interdits.

Percements

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles :

- Les baies seront rectangulaires et verticales, avec une proportion de l'ordre de 1 sur 1,30 au minimum, sauf pour les baies des séjours qui pourront être horizontales.
- La couleur des menuiseries devra rester en harmonie avec les murs et la toiture.
- Les menuiseries en PVC pourront être autorisées, si leur profil est identique aux menuiseries en bois de même dimension, et si le caractère architectural du bâtiment le permet.

5. Toitures

Aspect

Pour les constructions principales, la toiture du volume principal doit présenter deux pans.

Pente

- Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.
- Toutefois sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cette pente peut être différente :
 - si elle est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain,
 - pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal, pour les volumes en extension d'un volume principal,
 - pour les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.
- Les toitures terrasses ne sont admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Matériaux

- Les matériaux de toiture autorisés sont les suivants :
 - pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, ...) :
 - l'ardoise d'un format de 22 x 32 cm, ou 40 x 24 cm maximum dans le cas d'ardoises artificielles,
 - la tuile plate de pays, de teinte légèrement brunie (aspect vieilli), d'une densité supérieure ou égale à 50 au m²,
 - peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, forme et couleur que l'ardoise et/ou la tuile.
- Sont interdits pour toutes les constructions :
 - les matériaux non traditionnels, tels que les matériaux en plastique,
 - les couvertures ciments, autres que l'imitation de l'ardoise et de la tuile,
 - les bacs en acier, les tôles et l'aluminium, sauf pour les bâtiments de grand volume (activités, équipements publics, ...),
 - les tuiles cornières de rive.

Ouvertures

- Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes (avec ou sans frontons). Les ouvertures ainsi réalisées devront être plus petites que les baies existantes sur la façade, et devront être plus hautes que larges.
- Les lucarnes devront être établies que sur un seul niveau.
- Sont interdits :
 - les chiens assis et les lucarnes rampantes,
 - les lucarnes trop importantes, ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte,
 - les châssis de toit non encastrés, et ceux de dimensions supérieures à 78 x 98,
 - la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation sur la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.

6. Clôtures

Aspect

- Les murs de clôtures existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver, si nécessaires ils peuvent être ouverts pour créer un portail.
 - Sur voie publique, la clôture doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux ou leur aspect, de dissonance architecturale avec le cadre environnant.
 - En limite séparative, et sur voie privée la clôture doit être :
 - soit une haie vive d'essences locales doublées ou non d'un grillage, posée sur cornières métalliques de couleur verte, ou poteaux en bois. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m par rapport au niveau du terrain naturel,
 - soit un mur d'une hauteur minimale de 1,50 m,
 - des dispositions différentes peuvent être admises pour tenir compte des constructions sur les terrains voisins.

Matériaux

- Sont interdites, les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les panneaux préfabriqués en béton ou plastique, pleins ou ajourés, les formes et les structures compliquées.
- Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre locale traditionnelle ou en matériau enduit, de la teinte des matériaux traditionnels de la région.

Portails, portes et grilles

- Les portails, portes ou grilles anciennes existantes seront restaurés et entretenus, y compris les piles.
- Le parement des piliers sera lisse (le bossage est à proscrire).
- Les portails devront s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur.
- Les différents coffrets de raccordement aux réseaux devront s'intégrer dans la partie maçonnée de la clôture.

7. Constructions annexes

Aspect

- Pour être autorisées les constructions annexes (garages, appentis, abris de jardins, ...) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.
- Les abris de jardin préfabriqués dont la conception n'est pas en harmonie avec l'architecture locale pourront être interdits.

Matériaux

- Leurs matériaux de constructions doivent s'harmoniser avec la construction principale dont elles dépendent.
- Sont interdits : les tôles, agglomérés, contre-plaqué, plaque ciment autre que celle imitant l'ardoise ou la tuile, comme revêtement de façade ou de toiture. L'édification de murs de parpaings non enduits est interdite ainsi que l'emploi de matériaux de récupération,

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Il doit être aménagé :

Normes minimales en matière d'habitat :

- 1 place de stationnement par logement créé pour les habitations collectives,
- 2 places de stationnement par habitation individuelle créée,
- il sera aménagé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % du nombre de logements créés, avec un minimum de 3 places, dans le cas de réalisations d'ensembles comportant plus de 10 logements collectifs ou dans les lotissements de plus de 5 lots. Ces emplacements ne pourront être affectés à un usage privatif.

Normes minimales en matière d'activité économique : constructions ou aménagements d'immeubles devant recevoir des activités artisanales, commerciales ou de bureaux, d'hôtelleries, il doit être aménagé au moins :

- 1 place de stationnement pour une surface liée à l'activité comprise entre 60 m² et 99 m² de surface hors œuvre nette,
- 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette.

Ces dispositions valent pour une même unité foncière même si celle-ci est divisée en plusieurs unités d'activités.

Normes minimales en matière d'équipement :

- Salles de réunions, de spectacles ou devant recevoir du public : 1 aire pour 5 places d'accueil est nécessaire.

Autres constructions :

- Il n'est pas fixé de normes pour les autres types de construction, elles seront appréciées en fonction des besoins générés par la construction.

Le respect de ces normes n'est pas obligatoire pour les commerces ou activités existant avant la date de publication du P.L.U., lorsqu'il ne s'agit que d'une transformation minime n'entraînant pas une augmentation supérieure à 10 % de la superficie existante et que celle-ci est destinée à recevoir la même activité qu'auparavant ; la présente adaptation devient caduque en cas de répétition du réaménagement.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur l'unité foncière ; toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, ou à en confier la réalisation à un organisme habilité par la collectivité locale à collecter les fonds à cet effet, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places, conformément aux conditions édictées par les articles L. 421.3 et R. 421.6 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas où le nombre de places créées ou conservées est insuffisant eu regard des dispositions précitées pour la destination projetée, soit le permis de construire sera refusé, soit il sera imposé, à défaut d'autre solution de remplacement, le versement de la taxe compensatoire au profit de la collectivité au terme de ces mêmes articles L. 421.3 et suivants du Code de l'Urbanisme ; l'indemnité est fixée par délibération du conseil municipal conformément au Code de l'Urbanisme et réévaluée en fonction du dernier indice du coût de la construction.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. A ce titre, toute autorisation de défrichement est interdite de plein droit, toute construction y est également interdite.

2. Les espaces libres de construction :

Le plan des espaces libres doit être joint à la demande de permis de construire ou de lotir.
Ils devront faire l'objet d'un traitement de qualité associant arbres et plantations diverses.

Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions.

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

3. Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, avec la possibilité de regrouper les plantations.

4. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

De plus, l'entretien des arbres doit être assuré tant pour leur bonne santé que pour limiter les accidents.

5. L'aménagement d'espaces plantés et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est fixé à :

- 0,30 pour la construction de maisons individuelles,
- 2 pour la construction de petit collectif,
- il n'est pas fixé de C.O.S. pour les autres constructions admises dans la zone.

Toutefois, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers publics, ni aux équipements publics et d'infrastructure.

En cas de sinistre ou d'arrêt de péril, il sera autorisé pour les habitations existantes, la reconstruction d'une surface de plancher (S.H.O.N.) équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril, lorsque cette dernière est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S.

ZONE UD

La zone UD est destinée à accueillir des équipements scolaires, éducatifs et sportifs.

Elle englobe le collège Racan, situé rue du 8 mai 1945, et viendra ainsi conforter le pôle existant.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Rappel

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

Les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation normale de la zone et celles non mentionnées à l'article UD 2 sont interdites.

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements sportifs,
- les équipements scolaires et éducatifs,
- les constructions liées aux établissements d'enseignement scolaires et éducatifs,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le fonctionnement des établissements ou équipements,
- les constructions à usage d'hébergement collectif,
- les constructions et les installations tels que boxes, parkings, chaufferies, etc., à condition que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage, qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone, que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone et que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative,
- les postes de peinture ou dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages (stations services et ateliers de réparation pour véhicules automobiles) ou à des chaufferies d'immeubles, ainsi que des dépôts de détaillant en gaz liquéfié et matériaux combustibles à l'usage de l'habitation,
- les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eau, gaz, électricité, télécommunication, ...),
- les aménagements conservatoires et les extensions mineures des bâtiments existants dont la destination n'est pas envisagée dans la zone,
- les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En cas de sinistre ou d'arrêt de péril, la reconstruction de bâtiments existants.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Est considéré comme accès toute disposition permettant à une unité foncière d'avoir un débouché sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Accès des véhicules :

Les accès aux terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences suivantes :

- des modes et des possibilités d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation ;
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

Les accès d'un établissement, d'un équipement ou d'une construction à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle sorte que la visibilité soit convenablement assurée de part et d'autre de l'axe de l'accès.

Les permis de construire peuvent être refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

Les permis de construire peuvent être refusés sur des terrains qui ne sont pas desservis par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'établissement et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, suivant les prescriptions de la collectivité gestionnaire de la voirie concernée.

En cas de création de nouvelles voies, celles-ci doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE UD 4 –

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque constructeur doit assurer le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau, d'électricité, et d'assainissement conformément aux règles d'hygiène et à la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article R. 421-2 du Code de l'Urbanisme).

I - Alimentation

Eau potable

Toutes constructions ou implantations nécessitant l'utilisation d'eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

Electricité

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Télécommunication

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement

- Dans cette zone, les terrains sont desservis par le réseau public d'assainissement collectif de type séparatif. Tous les raccordements aux réseaux publics d'assainissement seront réalisés suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau sur lequel se fera le raccordement (dossier à déposer en mairie).
- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Dans le cas exceptionnel d'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers un dispositif d'assainissement autonome conforme aux exigences des textes réglementaires en vigueur. Le terrain devra permettre la réalisation d'un tel dispositif.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Déchets ménagers

Il devra être prévu, pour les immeubles collectifs d'habitation, des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article UD 4.

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

Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à 6 mètres des limites d'emprise des voies publiques.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments devront être édifiés en retrait par rapport à la limite séparative. Ce retrait devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieur à 4 mètres.

Toutefois les constructions en limites séparatives peuvent être autorisées à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe feu, ...).

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit permettre l'accès facile des moyens de lutte contre l'incendie, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UD 10 – HAUTEURS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale mesurée au faîtage des constructions est fixée à 15 mètres maximum, cette hauteur pouvant être revue pour considérations techniques.

Les constructions annexes, non accolées au bâtiment principal, ne doivent pas excéder 4,50 mètres au faîtage.

Pour les équipements publics, il ne sera pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes pourront être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens, ...).

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local.

L'aspect des constructions doit être soigné et celles-ci doivent s'intégrer dans le cadre urbain et paysager, par leur implantation, leurs proportions et leur silhouette.

Les logements éventuellement nécessaires à la surveillance des activités doivent dans la mesure du possible être intégrés dans le volume du bâtiment principal.

Sont interdits :

- toutes les imitations de matériaux ou matériaux précaires,
- tous les matériaux laissés à nu et prévus pour être enduit (recouvert),
- les couleurs vives et criardes.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

Il doit être aménagé sur le terrain des aires de stationnement suffisantes, en dehors des voies de circulation pour assurer le stationnement des véhicules.

Les normes données ci-après sont des normes minimales. Des places de parking supplémentaires peuvent être demandées en fonction de la nature de la construction et de l'importance de sa fréquentation.

Equipements scolaires :

- écoles maternelles, primaires, collèges : 1 place / classe,
- lycées : 2 places / classe,
- établissements supérieurs et assimilés : 1 place / 5 étudiants,
- pour les bureaux administratifs : 1 place / 40 m² de SHON.

Autres équipements : il n'est pas fixé de normes pour les autres équipements. Elles seront appréciées en fonction des besoins générés par l'équipement.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantations :

Les plantations existantes doivent être conservées, sauf impossibilités techniques dûment justifiées.

Lors de la réalisation d'une construction, il est planté au moins « un arbre de haute tige » :

- pour 4 places de parking avec la possibilité de regrouper les plantations,
- pour 100 m² d'espace non boisé et libre de toute construction, d'aire de stationnement et de voirie.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE UE

La ZONE UE est destinée à recevoir des constructions à usage principal d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

Sur le territoire communal, elle correspond à deux secteurs localisés :

- au Nord du centre bourg, au lieu dit « Les Vaux »,
- au Sud Ouest du centre bourg, le long de la rue de Rome, entre les lieux dits de « La Cabinerie » et de « La Métairie ».

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 2 suivant, sont interdites.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel, commercial et artisanal,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
- les d'équipements collectifs, entrepôts, bureaux, services, nécessaires aux activités précédentes,
- les lotissements à usage d'activités,
- les aménagements conservatoires et extensions mineures des bâtiments existants dont la destination n'est pas envisagée dans la zone,
- les installations classées, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et des nuisances,
- les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Est considéré comme accès toute disposition permettant à une unité foncière d'avoir un débouché sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Accès des véhicules :

Les accès aux terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences suivantes :

- des modes et des possibilités d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation ;
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

Les accès d'un établissement, d'un équipement ou d'une construction à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle sorte que la visibilité soit convenablement assurée de part et d'autre de l'axe de l'accès.

Les permis de construire peuvent être refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

Les permis de construire peuvent être refusés sur des terrains qui ne sont pas desservis par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'établissement et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, suivant les prescriptions de la collectivité gestionnaire de la voirie concernée.

En cas de création de nouvelles voies, celles-ci doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque constructeur doit assurer le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau, d'électricité, et d'assainissement conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article R. 421-2 du Code de l'Urbanisme).

I - Alimentation

Eau potable

Toutes constructions ou implantations nécessitant l'utilisation d'eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

Electricité

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Télécommunication

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau public.
Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement

- Dans cette zone, les terrains sont desservis par le réseau public d'assainissement collectif de type séparatif. Tous les raccordements aux réseaux publics d'assainissement seront réalisés suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau sur lequel se fera le raccordement (dossier à déposer en mairie).
- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
- Dans le cas exceptionnel d'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers un dispositif d'assainissement autonome conforme aux exigences des textes réglementaires en vigueur. Le terrain devra permettre la réalisation d'un tel dispositif.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 – Déchets ménagers

Il devra être prévu, pour les immeubles collectifs d'habitation, des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article UE 4.

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

Les constructions devront être implantées en retrait de l'alignement des voies avec un minimum de 5 mètres.

Cas particuliers :

Dans le cas d'extension, de restauration ou reconstruction de bâtiments anciens (existants), ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments pourront être édifiés en limite séparative dans la mesure où il n'en résulte aucune nuisance pour la parcelle riveraine.

En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à :

- 6 mètres pour les bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal,
- 5 mètres pour les bâtiments à usage de bureaux ou d'habitation.

Cas particulier :

Dans le cas d'extension, de restauration ou reconstruction de bâtiments anciens (existants), ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

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

La distance entre les bâtiments non contigus implantés sur une même propriété devra répondre aux impératifs de sécurité, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Les constructions et bâtiments d'exploitation ne devront pas dépasser 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Les constructions et bâtiments annexes ne devront pas dépasser 10 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UE 10 - HAUTEURS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale mesurée au faîtage des constructions est fixée à 15 mètres maximum, cette hauteur pouvant être revue pour considérations techniques.

Les constructions annexes, non accolées au bâtiment principal, ne doivent pas excéder 4,50 mètres au faîtage.

Cependant les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits, et ce, dans les limites fixées à l'article UE 14.

Pour les équipements publics, il ne sera pas fait application de la notion de hauteur façade. Des hauteurs plus importantes pourront être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens, ...).

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local.

L'aspect des constructions doit être soigné et celles-ci doivent s'intégrer dans le cadre urbain et paysager, par leur implantation, leurs proportions et leur silhouette.

Les logements éventuellement nécessaires à la surveillance des activités doivent dans la mesure du possible être intégrés dans le volume du bâtiment principal.

Les façades des bâtiments à usage industriel, artisanal ou commercial seront traitées avec un soin identique sur tous leurs côtés.

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un muret ; la hauteur de ce dernier ne devra pas excéder 50 cm au dessus du niveau du trottoir.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Pour les installations industrielles, commerciales et artisanales, il doit être aménagé sur l'unité foncière des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part.

En ce qui concerne ces derniers, il doit être aménagé au moins une aire de stationnement pour deux emplois.

Pour les constructions à usage d'habitation, d'agrément ou de repos, il doit être aménagé, au moins, autant d'aires de stationnement que de logements.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Plantations :

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, doivent être aménagés en espaces verts.

Lors de la réalisation d'une construction, il devra être planté au moins « un arbre de haute tige » :

- pour 4 places de parking avec la possibilité de regrouper les plantations,
- pour 100 m² d'espace non boisé et libre de toute construction, d'aire de stationnement et de voirie.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans l'ensemble de la zone UE.

TITRE 3

ZONE AU

La zone AU est une zone naturelle ou non équipée, où l'urbanisation est prévue sous forme d'opérations d'une certaine importance, autorisées sous conditions spéciales.

Les zones AU sont réservées pour une implantation prochaine d'habitat de type individuel isolé ou groupé, qui auront pour règlement celui de la zone UC.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2, ci-après, sont interdites et notamment :

- les lotissements à usage exclusif d'activités,
- les dépôts de véhicules et autres objets hors d'usage,
- les entrepôts non liés à une activité commerciale de vente au détail ou artisanale,
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsque leur superficie est supérieure à 100 m² et lorsque leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur, dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres,
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,
- les installations figurant sur la nomenclature des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception des installations nécessaires à une activité de type artisanal dès lors qu'elles sont compatibles avec la commodité du voisinage, la salubrité de la sécurité publique,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières,
- le camping et le caravanning, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- les chaufferies et les dépôts d'hydrocarbure qui ne sont pas nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.

D'une manière générale, toutes occupations du sol générant des nuisances importantes d'ordre olfactif, acoustique ou esthétique, affectant la commodité du voisinage ou susceptibles de constituer un danger pour les personnes et les biens.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où :

- un aménagement cohérent de la totalité du secteur de la zone concernée ou d'un minimum de 1 hectare (voirie et réseaux divers, parcellaire, implantations et volumes, traitement paysager, ...) est assuré,
- le financement de tous les équipements nécessaires à la zone est assuré pour ce qui concerne le terrain d'assiette de la zone,
- les charges internes à l'opération et celles nécessitées pour la raccorder aux divers réseaux publics existants, soient prises en charge par le pétitionnaire,
- toute opération est conçue de manière à ce que l'aménagement ultérieur du reste de la zone demeure possible, en particulier les voies et réseaux divers qui devront être dimensionnés à cet effet.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage :
 - d'habitation,
 - de commerce,
 - de bureaux,
 - d'artisanat,
- les constructions à usage d'équipement collectif ou d'infrastructure,
- l'aménagement et les extensions des constructions existantes ainsi que leur reconstruction après sinistre,
- les annexes à une construction existante, et d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² par terrain, sans qu'elles s'inscrivent obligatoirement dans une organisation d'ensemble de la zone AU à aménager.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Est considéré comme accès toute disposition permettant à une unité foncière d'avoir un débouché sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Accès des véhicules :

Les accès aux terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences suivantes :

- des modes et des possibilités d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation ;
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

Les accès d'un établissement, d'un équipement ou d'une construction à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle sorte que la visibilité soit convenablement assurée de part et d'autre de l'axe de l'accès.

Les permis de construire peuvent être refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

Les permis de construire peuvent être refusés sur des terrains qui ne sont pas desservis par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'établissement et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, suivant les prescriptions de la collectivité gestionnaire de la voirie concernée.

En cas de création de nouvelles voies, celles-ci doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères), de faire aisément demi-tour. Elles ne doivent pas assurer la desserte principale (automobile privée) de plus de 40 logements.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque constructeur doit assurer le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau, d'électricité, et d'assainissement conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article R. 421-2 du code de l'Urbanisme).

I – Alimentation

Eau potable

Toutes constructions ou implantations nécessitant l'utilisation d'eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

Electricité

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Télécommunication

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau public.
Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement

- Dans cette zone, les terrains sont desservis par le réseau public d'assainissement collectif de type séparatif. Tous les raccordements aux réseaux publics d'assainissement seront réalisés suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau sur lequel se fera le raccordement (dossier à déposer en mairie).
- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 – Déchets ménagers

Il devra être prévu, pour les immeubles collectifs d'habitation, des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article AU 4.

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

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres des limites d'emprises des voies publiques ou privées communes.

Cependant, des dispositions différentes peuvent être autorisées pour des lotissements pavillonnaires ou des ensembles de *maisons de ville* de plus de cinq unités, et dans la mesure où ces opérations présenteront un plan masse d'implantation justifiant la bonne insertion du projet dans le tissu urbain existant environnant.

Dans le cas d'extension, de restauration ou reconstruction de bâtiments anciens (existants), ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et des règles suivantes :

1. Constructions principales

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la marge de reculement imposée (article 6), les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15 mètres, on pourra construire de limite à limite,
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15 mètres, ou comprise entre 15 et 30 mètres, un retrait par rapport à l'une des limites séparatives est obligatoire,
- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure ou égale à 30 mètres, un retrait par rapport aux limites séparatives est obligatoire.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limites séparatives en application des règles précédentes devront s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

2. Constructions annexes

Les constructions annexes peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 3 mètres.

3. Cas particuliers

Dans le cas d'extension, de restauration ou reconstruction de bâtiments anciens (existants), ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIETE

Afin d'assurer un ensoleillement et un éclairage minimum des pièces principales, une distance d'au moins 3 mètres sera imposée.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

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

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Elle est calculée à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente la hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian de la parcelle.

2. Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 2 niveaux + comble (R+1+c) et dans tous les cas ne pas excéder 6 mètres à l'égout du toit pour les maisons d'habitations individuelles.
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.
- 12 mètres à l'égout du toit pour les petits collectifs (R+3) et pour les autres constructions admises dans la zone.

Les constructions annexes, non accolées au bâtiment principal, ne doivent pas excéder 4,50 mètres au faîtage.

3. Hauteur relative

Pour les constructions nouvelles en bordure de voie, la différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable.

4. Cas particuliers

Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.

De plus, les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits, et ce, dans les limites fixées à l'article UC 14.

Pour les équipements publics, il ne sera pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes pourront être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens, ...)

1. Dispositions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local. Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier, le permis de construire peut être refusé.

Des dispositions dérogatoires peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

2. Constructions et Immeubles existants

Les modifications de façade et de couverture (ouvertures, surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et les matériaux de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures doivent être maintenus.

3. Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :

- une simplicité de volumes adaptés au relief du terrain et s'intégrant dans l'environnement,
- une unité et une qualité des matériaux employés,
- les mouvements de terrain seront réalisés avec des pentes douces (10 % maximum).

4. Façades

Les soubassements et façades des constructions doivent être traités avec le même soin et de façon homogène, ou reprendre la structure et l'aspect des constructions voisines.

Matériaux

- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Sont interdits :
 - tous matériaux ajoutés à la façade originelle : bardages, ...,
 - tous matériaux employés à nu et prévus pour être recouverts.
- Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.
- Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).
- Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Couleur

- Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (teinte naturelle dans les tons de beige sable légèrement grisé ou ocré). Les enduits seront, de préférence, réalisés à la chaux.
- L'enduit blanc pur est interdit, ainsi que les teintes vives ou criardes.
- Les enduits plastiques et les enduits de ciment peint sont interdits.

Percements

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles :

- Les baies seront rectangulaires et verticales, avec une proportion de l'ordre de 1 sur 1,30 au minimum, sauf pour les baies des séjours, qui pourront être horizontales.
- La couleur des menuiseries devra rester en harmonie avec les murs et la toiture.
- Les menuiseries en PVC pourront être autorisées, si leur profil est identique aux menuiseries en bois de même dimension, et si le caractère architectural du bâtiment le permet.

5. Toitures

Aspect

Pour les constructions principales la toiture du volume principal doit présenter deux pans.

Pente

- Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.
- Toutefois sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cette pente peut être différente :
 - si elle est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain,
 - pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal, pour les volumes en extension d'un volume principal,
 - pour les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.
- Les toitures terrasses ne sont admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Matériaux

- Les matériaux de toiture autorisés sont les suivants :
 - pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, ...) :
 - l'ardoise d'un format de 22 x 32 cm, ou 40 x 24 cm maximum dans le cas d'ardoises artificielles,
 - la tuile plate de pays, de teinte légèrement brunie (aspect vieilli), d'une densité supérieure ou égale à 50 au m²,
 - peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, forme et couleur que l'ardoise et/ou la tuile.
- Sont interdits pour toutes les constructions :
 - les matériaux non traditionnels, tels que matériaux en plastique,
 - les couvertures ciments, autres que l'imitation de l'ardoise et de la tuile,
 - les bacs en acier, les tôles et l'aluminium, sauf pour les bâtiments de grand volume (activités, équipements publics, ...),
 - les tuiles cornières de rive.

Ouvertures

- Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes (avec ou sans frontons). Les ouvertures ainsi réalisées devront être plus petites que les baies existantes sur la façade, et devront être plus hautes que larges.
- Les lucarnes devront être établies que sur un seul niveau.
- Sont interdits :
 - les chiens assis et les lucarnes rampantes,
 - les lucarnes trop importantes, ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte,
 - les châssis de toit non encastrés, et ceux de dimensions supérieures à 78 x 98,
 - la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation sur la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.

6. Clôtures

Aspect

- Les murs de clôtures existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver, si nécessaires ils peuvent être ouverts pour créer un portail.
 - Sur voie publique, la clôture doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux ou leur aspect, de dissonance architecturale avec le cadre environnant.
 - En limite séparative et sur voie privée, la clôture doit être :
 - soit une haie vive d'essences locales doublées ou non d'un grillage, posée sur cornières métalliques de couleur verte, ou poteaux en bois. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m par rapport au niveau du terrain naturel,
 - soit un mur d'une hauteur minimale de 1,50 m,
 - des dispositions différentes peuvent être admises pour tenir compte des constructions sur les terrains voisins.

Matériaux

- Sont interdites, les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les panneaux préfabriqués en béton ou plastique, pleins ou ajourés, les formes et les structures compliquées.
- Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre locale traditionnelle ou en matériau enduit, de la teinte des matériaux traditionnels de la région.

Portails, portes et grilles

- Les portails, portes ou grilles anciennes existantes seront restaurés et entretenus, y compris les piles.
- Le parement des piliers sera lisse (bossages à proscrire).
- Les portails devront s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur.
- Les différents coffrets de raccordement aux réseaux devront s'intégrer dans la partie maçonnée de la clôture.

7. Constructions annexes

Aspect

- Pour être autorisées les constructions annexes (garages, appentis, abris de jardins, ...) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.
- Les abris de jardins préfabriqués dont la conception n'est pas en harmonie avec l'architecture locale pourront être interdits.

Matériaux

- Leurs matériaux de constructions doivent s'harmoniser avec la construction principale dont elles dépendent.
- Sont interdits : les tôles, agglomérés, contre-plaqué, plaque ciment autre que celle imitant l'ardoise ou la tuile, comme revêtement de façade ou de toiture. L'édification de murs de parpaings non enduits est interdite ainsi que l'emploi de matériaux de récupération.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des habitants, usagers ou visiteurs des constructions autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Il doit être aménagé :

Normes minimales en matière d'habitat :

- 2 places de stationnement par habitation individuelle créée,
- il sera aménagé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30 % du nombre des logements créés, avec un minimum de 2 places dans les lotissements de plus de 5 lots. Ces emplacements ne pourront être affectés à un usage privatif.

Pour les équipements communaux, la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par le type de l'activité ou de l'équipement et ce au regard des possibilités de stationnement du quartier avoisinant.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. A ce titre, toute autorisation de défrichement est interdite de plein droit, toute construction y est également interdite.

2. Les espaces libres de construction :

Le plan des espaces libres doit être joint à la demande de permis de construire ou de lotir.

Ils devront faire l'objet d'un traitement de qualité associant arbres et plantations diverses.

Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions.

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

3. Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, avec la possibilité de regrouper les plantations.

4. La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

De plus, l'entretien des arbres doit être assuré tant pour leur bonne santé que pour limiter les accidents.

5. L'aménagement d'espaces plantés et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est fixé :

- à 0,30 pour les maisons individuelles,
- il peut atteindre 1 pour les constructions d'habitations collectives et les équipements complémentaires de l'habitat.

Toutefois, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements des bâtiments scolaires, ni aux équipements collectifs et d'infrastructure.

ZONE A

La zone A est la partie du territoire communal correspondant à une zone naturelle ou non équipée qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole des terrains. Les constructions pouvant y être implantées devront être liées aux activités agricoles de la zone.

Les bâtiments agricoles ou ensembles de bâtiments marqués d'une étoile sur le plan de zonage, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce dernier ne compromet pas l'exploitation agricole.

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

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2, suivant, sont interdites et notamment :

- le camping et le caravanning, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- les dépôts de véhicules et autres objets hors d'usage.

D'une manière générale, toutes occupations du sol générant des nuisances importantes d'ordre olfactif, acoustique ou esthétique, affectant la commodité du voisinage ou susceptibles de constituer un danger pour les personnes et les biens.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Dans l'ensemble de la zone A sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les différentes constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, à sa mise en valeur et à la diversification agricole,
- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité agricole de la zone,
- les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'agriculture ou à l'élevage,
- les affouillements et exhaussements,
- les ouvertures de carrières,
- les aménagements conservatoires et les extensions mineures des constructions et installations existantes, à condition qu'ils ne nuisent pas au développement des activités agricoles,
- la réalisation des équipements nécessaires à la mise en valeur des espaces forestiers et à la lutte contre l'incendie,
- en cas de sinistre ou d'arrêté de péril, la reconstruction de bâtiments existants sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article 5, d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril,
- les ouvrages d'intérêts public (château d'eau, relais hertzien, poste de transformation, etc.), qui sont nécessaires à la vie de la zone ou qui ne trouvent pas leurs places en zone d'urbanisation,
- les travaux d'infrastructures liés à l'autoroute A28,
- les bâtiments agricoles ou ensembles de bâtiments marqués d'une étoile sur le plan de zonage, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce dernier ne compromet pas l'exploitation agricole.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, toute unité foncière doit être accessible d'une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

Accès :

Les accès aux terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences suivantes :

- des modes et des possibilités d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation ;
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

Dans tous les cas la largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3,50 mètres.

Les accès d'un établissement, d'un équipement ou d'une construction à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle sorte que la visibilité soit convenablement assurée de part et d'autre de l'axe de l'accès.

Les permis de construire peuvent être refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

Les permis de construire peuvent être refusés sur des terrains qui ne sont pas desservis par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'établissement et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, suivant les prescriptions de la collectivité gestionnaire de la voirie concernée.

En cas de création de nouvelles voies, celles-ci doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE A 4 -

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque constructeur doit assurer le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau et électricité, et assurer un assainissement non collectif, conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article R. 421-2 du Code de l'Urbanisme).

I - Alimentation

Eau potable

Toutes constructions ou implantations nécessitant l'utilisation d'eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, quand le réseau existe.

Electricité

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Télécommunication

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

2 - Assainissement

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article A 4.

Sans objet pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX ESPACES PUBLICS

Les constructions seront édifiées à partir d'une marge de recul de 5 mètres de l'alignement des voies.

Le long de la RN 138, le recul minimal des constructions est porté à 75 mètres par rapport à l'axe de cette dernière (art. L. 111-1-4).

Dans le cas d'extension, de restauration ou reconstruction de bâtiments anciens (existants), ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

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

Les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.
Le retrait devra être au moins égal à :

- la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation,
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.

Pourront être implantés en limite séparative, les bâtiments annexes à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse 4 mètres.

Dans le cas d'extension, de restauration ou reconstruction de bâtiments anciens (existants), ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, devra répondre aux impératifs de sécurité et être au minimum de 3 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol en zone A.

ARTICLE A 10 - HAUTEURS

Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs ne peut excéder :

- 3,50 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation.

Les constructions annexes, non accolées au bâtiment principal, ne doivent pas excéder 4,50 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les bâtiments à usage agricole.

Les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens, antennes radio-téléphoniques, ...) ne sont pas soumis à la règle des hauteurs.

1. Dispositions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local.

2. Constructions et immeubles existants

Les modifications de façade et de couverture (ouvertures, surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et les matériaux de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures doivent être maintenus.

3. Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :

- une simplicité de volumes, adaptés au relief du terrain et s'intégrant dans l'environnement,
- l'adaptation au terrain se fera en déblais, les remblais sont interdits
- une unité et une qualité des matériaux employés,

4. Façades

Les soubassements et façades des constructions doivent être traités avec le même soin et de façon homogène, ou reprendre la structure et l'aspect des constructions voisines.

Matériaux

- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.
- Pour les bâtiments à usage agricole, en plus des prescriptions précédentes, peuvent être autorisées, les bardages métalliques, ...
- Sont interdits :
 - tous matériaux ajoutés à la façade originelle,
 - tous matériaux employés à nu et prévus pour être recouverts.

Couleur

- Les enduits seront de teinte naturelle, dans les tons de beige sable légèrement grisé ou ocré.
- L'enduit blanc pur est interdit, ainsi que les teintes vives ou criardes.
- Les enduits plastiques ou les enduits de ciment peint sont interdits.

Percements

- La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles.
- La couleur des menuiseries devra rester en harmonie avec les murs et la toiture.

5. Toitures

Pente

- Pour les constructions à usage d'habitation, la toiture du volume principal doit présenter deux pentes. La pente devra être comprise entre 40° et 50°.
- Toutefois sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cette pente peut être différente :
 - si elle est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain,
 - pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
 - pour les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone,
 - Les toitures terrasses ne sont admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Matériaux

- Pour les constructions à usage d'habitation, sont admis :
 - l'ardoise d'un format de 22 x 32 cm, ou 40 x 24 cm maximum dans le cas d'ardoises artificielles,
 - la tuile plate de pays, de teinte légèrement brunie (aspect vieilli), d'une densité supérieure ou égale à 60 au m².
- Pour les autres constructions, en plus des prescriptions ci-dessus peuvent être admis :
 - tout matériau présentant les mêmes aspects, forme et couleur que l'ardoise et/ou la tuile,
 - les bacs aciers de teinte « bleu ardoise 5008 »,
 - les plaques de fibres-ciment, de teinte ardoise quand elles sont visibles depuis le domaine public.
- Sont interdits pour toutes les constructions :
 - les matériaux non traditionnels, tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique,
 - les tôles.

Ouvertures

- Il ne pourra être construit plus d'un niveau d'ouverture dans la toiture.
- Les lucarnes existantes traditionnelles seront maintenues et restaurées.
- Les ouvertures dans les combles seront principalement constituées par des lucarnes. Ces dernières devront être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 ou 3 pentes.
- **Sont interdits :**
 - les ouvertures dites en « chien-assis »,
 - toutes parties translucides en couverture, au profit de baies en façades, sauf puits de lumière et de désenfumage, hormis pour les bâtiments à usage agricole à concurrence de 20 % de la toiture, et selon les besoins pour les bâtiments à usage horticole.

6. Clôtures

Aspect

- Les murs de clôtures existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver, si nécessaires ils peuvent être ouverts pour créer un portail.
- Sur voie publique, la clôture doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux ou leur aspect, de dissonance architecturale avec le cadre environnant.
- Sur voie publique, privée et en limite séparative, la clôture doit être constituée d'une haie vive d'essences locales doublées ou non d'un grillage, posé sur cornières métalliques de couleur verte, ou cornières en bois. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,20 m par rapport au niveau du terrain naturel, y compris le muret si elle en comporte un.
- Des dispositions différentes peuvent être admises pour tenir compte des constructions sur les terrains voisins.

Matériaux

- Sont interdites, les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton ou bois, les panneaux préfabriqués en béton ou plastique, pleins ou ajourés, les formes et les structures compliquées.
- Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre locale traditionnelle ou en matériau enduit, de la teinte des matériaux traditionnels de la région.

Portails, portes et grilles

- Les portails, portes ou grilles anciennes existantes seront restaurés et entretenus, y compris les piles.
- Les portails devront s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur.
- Les portails ou portes nouveaux reprendront l'un des types traditionnels existants. Ils seront peints soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur soutenue ou foncée (prendre en référence des tons existants localement).
- Les différents coffrets de raccordement aux réseaux devront s'intégrer dans la partie maçonnée de la clôture.

7. Constructions annexes

Aspect

- Pour être autorisées les constructions annexes (garages, appentis, abris de jardins, ...) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Matériaux

- Leurs matériaux de constructions doivent s'harmoniser avec la construction principale dont elles dépendent.
- Sont interdits : les tôles, agglomérés, contre-plaqué, plaque ciment autre que celle imitant l'ardoise ou la tuile, comme revêtement de façade ou de toiture. L'édification de murs de parpaings non enduits est interdite ainsi que l'emploi de matériaux de récupération.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

De plus, pour la construction de bâtiment à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. A ce titre, toute autorisation de défrichement est interdite de plein droit, toute construction y est également interdite.

2. Les espaces libres de toutes constructions

Les abords de toutes constructions doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans l'ensemble de la zone A.

ZONE N

La zone N est la partie du territoire communal correspondant à une zone naturelle et forestière, qu'il convient :

- de protéger en raison de la qualité paysagère des sites (vallée du Long, boisements, ...),
- de préserver pour l'équilibre biologique et écologique de la commune (prairies humides).

La zone N peut recevoir des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Le secteur NL est un secteur ouvert pour une activité de loisirs et de tourisme. Les constructions autorisées doivent être liées aux stricts besoins des usages de loisirs et de tourisme de plein air, afin de garantir le caractère naturel et la qualité du site, et notamment les vues dégagées. De plus, dans le secteur du Moulin Gruteau sont autorisés la restauration, la réhabilitation, le changement de destination, les extensions des bâtiments existants et les annexes.

Les secteurs NH correspondent aux secteurs naturels de la commune, dans lesquels il existe des constructions, qui correspondent le plus souvent à d'anciens sièges d'exploitation agricole, ...

Dans ces secteurs la restauration, la réhabilitation, le changement de destination, les extensions des bâtiments existants et les annexes sont autorisés, soit pour de l'habitat individuel et pour les diverses formes d'accueil et d'hébergement (gîte, chambre d'hôte, ...), soit pour des activités, compatibles avec les bâtiments existants.

Deux conditions doivent cependant être remplies, en ce qui concerne la réhabilitation et la transformation des bâtiments pour les diverses formes d'accueil et d'hébergement :

- être éloignés de plus de 100 m de toute exploitation agricole en activité,
- être raccordés au réseau public d'eau potable pour pouvoir accueillir du public.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 suivant sont interdites et notamment :

- les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières,
- le camping et le caravanning, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- les entreprises de véhicules hors d'usage, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- les dépôts de véhicules et autres objets hors d'usage,

D'une manière générale, toutes occupations du sol générant des nuisances importantes d'ordre olfactif, acoustique ou esthétique, affectant la commodité du voisinage ou susceptibles de constituer un danger pour les personnes et les biens.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone N :

- La réhabilitation et les extensions mineures des constructions et installations existantes.
- En cas de sinistre ou d'arrêté de péril, la reconstruction de bâtiments existants sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article 5, d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril.
- Les équipements et ouvrages d'infrastructures, en particulier ceux qui sont liés à la gestion des voies d'eaux. Tous les ouvrages admis doivent tenir compte du niveau le plus haut des eaux. Toutes les constructions, clôtures et remblais ne sont admis que dans la mesure où ils ne font pas obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.
- Les affouillements et exhaussements.
- Les ouvrages d'intérêt public nécessaires au fonctionnement des services publics pour autant que leur implantation ne puisse modifier les conditions d'écoulement des eaux de crues dans la partie inondable de la zone.
- La réalisation des équipements nécessaires à la mise en valeur des espaces forestiers et à la lutte contre l'incendie.

Secteur NL

Sont autorisées, à l'intérieur de la trame pour espace à construire, indiquée au plan de zonage :

- Les constructions et installations liées aux activités touristiques et de loisirs, notamment de plein air, ainsi que les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances pour les personnes dont la présence est indispensable sur le site afin d'assurer la direction, le gardiennage, la surveillance et le fonctionnement des installations et des équipements, sous réserve :
 - qu'elles respectent le site, du point de vue d'une part, des équilibres biologiques et écologiques naturels, et d'autre part de la qualité des parties boisées et des paysages,
 - qu'elles soient implantées de telle sorte qu'elles n'entravent pas le libre écoulement des eaux.
- La restauration, la réhabilitation, le changement de destination, les extensions de bâtiments existants et la construction d'annexes :
 - pour les différentes formes d'hébergement : gîte rural, chambre d'hôte, ... accueillant du public, sous réserve :
 - d'être éloignées de plus de 100 m de toute exploitation agricole en activité,
 - d'être raccordées au réseau public d'eau potable pour pouvoir accueillir du public,
 - pour de l'habitat individuel privé.

Secteur NH

- La restauration, la réhabilitation, le changement de destination, les extensions de bâtiments existants et la construction d'annexes :
 - pour les différentes formes d'hébergement : gîte rural, chambre d'hôte, ... accueillant du public, sous réserve :
 - être éloignées de plus de 100 m de toute exploitation agricole en activité,
 - être raccordées au réseau public d'eau potable pour pouvoir accueillir du public,
 - pour de l'habitat individuel privé,
 - pour des activités compatibles avec les bâtiments existants et ne générant pas de nuisances d'ordre olfactif, acoustique ou esthétique, affectant la commodité du voisinage ou susceptibles de constituer un danger pour les personnes et les biens.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, toute unité foncière doit être accessible d'une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

Accès :

Les accès aux terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences suivantes :

- des modes et des possibilités d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation ;
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

Dans tous les cas la largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3,50 mètres.

Les accès d'un établissement, d'un équipement ou d'une construction à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle sorte que la visibilité soit convenablement assurée de part et d'autre de l'axe de l'accès.

Les permis de construire peuvent être refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

Les permis de construire peuvent être refusés sur des terrains qui ne sont pas desservis par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'établissement et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, suivant les prescriptions de la collectivité gestionnaire de la voirie concernée.

En cas de création de nouvelles voies, celles-ci doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque constructeur doit assurer le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau et électricité, et assurer un assainissement non collectif, conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les modalités de raccordement doivent figurer à l'appui de la demande de permis de construire (article R. 421-2 du Code de l'Urbanisme).

I - Alimentation

Eau potable

Toutes constructions ou implantations nécessitant l'utilisation d'eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public d'eau potable, seules les transformations des bâtiments existants pour un usage d'habitat privatif pourront être accordées.

Electricité

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Télécommunication

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau public.
Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

2 - Assainissement

En l'absence de réseau public toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article N 4.

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

Dans le secteur NL, les constructions devront être implantées à l'intérieur de la trame pour espace à construire, indiquée au plan de zonage.

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

Dans le secteur NL, les constructions devront être implantées à l'intérieur de la trame pour espace à construire, indiquée au plan de zonage.

Les constructions seront éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à leur hauteur, avec un minimum de 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Dans le secteur NL, les constructions devront être implantées à l'intérieur de la trame pour espace à construire, indiquée au plan de zonage.

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, devra répondre aux impératifs de sécurité et être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol en zone N.

ARTICLE N 10 - HAUTEURS

Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs ne peut excéder :

- 3,50 mètres à l'égout de toiture.

Les constructions annexes, non accolées au bâtiment principal, ne doivent pas excéder 4,50 mètres au faîtage.

Dans le secteur NL II n'est pas fixé de hauteur pour les bâtiments.

Les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens, antennes radio-téléphoniques, ...) ne sont pas soumis à la règle des hauteurs.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local.

2. Constructions et immeubles existants

Les modifications de façade et de couverture (ouvertures, surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et les matériaux de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures doivent être maintenus.

3. Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :

- une simplicité de volumes, adaptés au relief du terrain et s'intégrant dans l'environnement,
- l'adaptation au terrain se fera en déblais, les remblais sont interdits,
- une unité et une qualité des matériaux employés.

4. Façades

Les soubassements et façades des constructions doivent être traités avec le même soin et de façon homogène, ou reprendre la structure et l'aspect des constructions voisines.

Matériaux

- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.
- Sont interdits :
 - tous matériaux ajoutés à la façade originelle
 - tous matériaux employés à nu et prévus pour être recouverts.

Couleur

- Les enduits seront de teinte naturelle, dans les tons de beige sable légèrement grisé ou ocré.
- L'enduit blanc pur est interdit, ainsi que les teintes vives ou criardes.
- Les enduits plastiques et les enduits de ciment peint sont interdits.

Percements

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles.

La couleur des menuiseries devra rester en harmonie avec les murs et la toiture.

5. Toitures

Pente

- Pour les constructions à usage d'habitation, la toiture du volume principal doit présenter deux pentes. La pente devra être comprise entre 40° et 50°. Toutefois sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cette pente peut être différente :
 - si elle est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain,
 - pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
 - pour les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone,
 - les toitures terrasses ne sont admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Matériaux

- Pour les constructions à usage d'habitation, sont admis :
 - l'ardoise d'un format de 22 x 32 cm, ou 40 x 24 cm maximum dans le cas d'ardoises artificielles,
 - la tuile plate de pays, de teinte légèrement brunie (aspect vieilli), d'une densité supérieure ou égale à 60 au m².
- Pour les autres constructions, en plus des prescriptions ci-dessus peuvent être admis :
 - tout matériau présentant les mêmes aspects, forme et couleur que l'ardoise et/ou la tuile,
 - les bacs aciers de teinte « bleu ardoise 5008 ».
- Sont interdits pour toutes les constructions :
 - les matériaux non traditionnels, tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique,
 - les couvertures ciments, autres que l'imitation de l'ardoise et de la tuile,
 - les tôles.

Ouvertures

- Il ne pourra être construit plus d'un niveau d'ouvertures dans la toiture.
- Les lucarnes existantes traditionnelles seront maintenues et restaurées.
- Les ouvertures dans les combles seront principalement constituées par des lucarnes. Ces dernières devront être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 ou 3 pentes.
- Sont interdits :
 - les ouvertures dites en « chien-assis »,
 - toutes parties translucides en couverture, au profit de baies en façades.

6. Clôtures

Aspect

- Les murs de clôtures existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver, si nécessaires ils peuvent être ouverts pour créer un portail.
- Sur voie publique, la clôture doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux ou leur aspect, de dissonance architecturale avec le cadre environnant.
- Sur voie publique, privée et en limite séparative, la clôture doit être constituée d'une haie vive d'essences locales doublées ou non d'un grillage, posé sur cornières métalliques de couleur verte, ou cornières en bois. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,20 m par rapport au niveau du terrain naturel, y compris le muret si elle en comporte un.
- Des dispositions différentes peuvent être admises pour tenir compte des constructions sur les terrains voisins.

Matériaux

- Sont interdites, les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton ou bois, les panneaux préfabriqués en béton ou plastique, pleins ou ajourés, les formes et les structures compliquées.
- Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre locale traditionnelle ou en matériau enduit, de la teinte des matériaux traditionnels de la région.

Portails, portes et grilles

- Les portails, portes ou grilles anciennes existantes seront restaurés et entretenus, y compris les piles.
- Les portails devront s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur,
- Les portails ou portes nouveaux reprendront l'un des types traditionnels existants. Ils seront peints soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur soutenue ou foncée (prendre en référence des tons existants localement).
- Les différents coffrets de raccordement aux réseaux devront s'intégrer dans la partie maçonnée de la clôture.

7. Constructions annexes

Aspect

- Pour être autorisées les constructions annexes (garages, appentis, abris de jardins, ...) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Matériaux

- Leurs matériaux de constructions doivent s'harmoniser avec la construction principale dont elles dépendent.
- Sont interdits : les tôles, agglomérés, contre-plaqué, plaque ciment autre que celle imitant l'ardoise ou la tuile, comme revêtement de façade ou de toiture. L'édification de murs de parpaings non enduits est interdite ainsi que l'emploi de matériaux de récupération.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Secteur NH :

Il sera aménagé au moins 1 place par logement créé, dans le cas d'un changement d'affectation de la construction.

Secteur NL

Pour les équipements touristiques et de loisirs, le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil et devra faire l'objet d'une étude particulière.

Il sera aménagé au moins 1 place par logement créé, lié à l'exploitation, au gardiennage ou à la surveillance des installations et des équipements du secteur.

ARTICLE N 13 -

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. A ce titre, toute autorisation de défrichement est interdite de plein droit, toute construction y est également interdite.

2. L'aménagement des espaces libres

Les abords de toutes constructions doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 -

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans l'ensemble de la zone N.

LEXIQUE

Acrotère des superstructures

Socle disposé à chacune des extrémités ainsi qu'au sommet du fronton et qui peut être destiné à recevoir un ornement.

Alignement

C'est la limite entre une voie publique et les propriétés riveraines résultant généralement de plans d'alignement.

Continuité – discontinuité

C'est la caractéristique d'implantation des façades des constructions le long d'une voie, les unes par rapport aux autres.

Coefficient d'Occupation du Sol : C.O.S.

Le C.O.S. exprime la densité maximale de construction admise dans une zone et donc sur chaque terrain de cette zone. Multiplié par la surface du terrain, il donne la surface de plancher hors œuvre nette susceptible d'être bâtie sur ce terrain.

Emplacement réservé

Le procédé de réservation consiste à délimiter sur le plan de zonage des emprises destinées à la réalisation future d'équipements publics dont les bénéficiaires et les destinations sont précisées sur une liste figurant dans les annexes du P.L.U..

Emprise au sol

C'est le rapport de la surface occupée au sol par l'assise de toutes les constructions situées sur une même unité foncière, par rapport à la surface de cette unité foncière.

Espace Boisé Classé

Dans les espaces boisés classés, indiqués au plan de zonage, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Faîtage

Partie supérieure d'une charpente. Couverture de l'arête supérieure d'un comble.

Hauteur absolue

C'est la hauteur maximale que ne peut dépasser toute construction nouvelle. Elle peut varier d'une zone à l'autre.

Hauteur relative

C'est la limite fixée à la hauteur absolue d'une construction en fonction de la largeur de la rue ou de l'éloignement des constructions voisines.

Modénature

Effet obtenu par le choix tant des profils que des proportions de la mouluration. Proportion et galbe des moulures d'une corniche.

Sol naturel / sol fini

Le sol naturel de la parcelle correspond au sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

A l'inverse, le sol fini, correspond au sol existant après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Surface Hors Œuvre Nette : S.H.O.N.

C'est la somme de toutes les surfaces de planchers de chaque niveau, déduction faite :

- des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou les activités,
- des surfaces de toitures terrasses, balcons et passages ouverts du rez-de-chaussée destinés à la circulation collective,
- des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules des occupants et usagers de l'immeuble.

Unité foncière :

C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, couvrant une ou plusieurs parcelles cadastrales.