

COMMUNE DE SAINTE-AGATHE-LA-BOUTERESSE

DEPARTEMENT DE LA LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°2

REGLEMENT ECRIT

Loire Forez agglomération	
PLU approuvé le Révision allégée du PLU approuvée le Mise à jour du PLU approuvée le Modification n°1 approuvée le	12 juin 2008 07 mars 2014 07 novembre 2019 24 mai 2022
Modification n°2 lancée	30 janvier 2023
Notification aux PPA	12 août 2025
Enquête publique	Du 19 janvier au 19 février 2026
Modification n°2 du PLU approuvée le :	30 juin 2026

SOMMAIRE

TITRE 1 Dispositions générales

SOUS TITRE I Dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire

Article DG 1	Champ d'application territorial du plan
Article DG 2	Portée respective du règlement et des législations
Article DG 3	Division du territoire en zones
Article DG 4	Adaptations mineures
Article DG 5	Reconstruction en cas de sinistre
Article DG 6	Rappel des procédures A.D.S.

SOUS TITRE II Dispositions générales d'ordre technique

Article DG 7	Définitions de base
Article DG 8	Accès et voirie
Article DG 9	Desserte par les réseaux
Article DG 10	Réseaux de télécommunications
Article DG 11	Protection incendie
Article DG 12	Aspects extérieurs

TITRE 2 Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UB - Zone UC - Zone Uqt- Zone Ut -Zone UI

TITRE 3 Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zones AUa.

TITRE 4 Dispositions applicables aux zones agricoles

Zones A, sous-secteur Av

TITRE 5 Dispositions applicables aux zones naturelles

Zones N, Zone NE, Sous-secteurs NI, Np, Ni.

T I T R E 1 Dispositions générales

Le présent Titre I est composé de deux parties :

- le Sous-Titre I, relatif aux dispositions générales d'ordres administratif et réglementaire,
- le Sous-Titre II, relatif aux dispositions générales d'ordre technique.

SOUS TITRE I

Dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINTE AGATHE LA BOUTERESSE.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

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

a) Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les articles suivants du Code de l'Urbanisme (d'ordre public) :

R 111.2: refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,

R 111.4: refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,

R 111.14.2: délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement,

R 111.21 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En outre restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L 111-7 à L 111-11 inclus, L 123.5, L 313.2 (alinéa 2), R 111-26.1 et R 111-26.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

1. Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :

- soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités (article L 111.10),
- soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123.5).

2. A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique, et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L 111.9).

3. Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce, pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313.2, alinéa 2).

Reste applicable également l'article L 300.2 relatif à la concertation lancée dans le cadre d'une révision du Plan Local d'Urbanisme, notamment lorsque tout ou partie d'une zone d'urbanisation future est ouverte à l'urbanisation.

b) Prévalent sur le Plan Local d'Urbanisme

- Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste. Ces deux documents font partie des pièces contractuelles du dossier du Local d'Urbanisme,
- Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements,
- Le Code du Patrimoine et notamment son livre V, et le décret n° 2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, dont les dispositions sont applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation,
- La loi du 31 décembre 1976, (article 72), relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées,
- La loi n 65.409 du 28 mai 1965 relative aux dispositions applicables aux constructions édifiées au voisinage des lacs, cours d'eau, et plans d'eau,
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations (PPRNI),
- La loi n 92.3 du 3 janvier 1992 sur l'eau,
- La loi n 93.24 du 8 janvier 1993 sur la protection des paysages,
- La loi n 76.629 du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature et des paysages
- La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995
- La directive européenne Habitat- Natura 2000 du 21 mai 1992

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

- Le Code de la Santé Publique,
- Le Code Civil,
- Le Code de la construction et de l'habitat.
- Le Code de la Voirie Routière.
- Le Code des collectivités territoriales,
- Le Code rural et forestier,
- Le Code de l'environnement,
- Le Règlement Sanitaire Départemental,
- etc...

d) Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme

- Dans le cas où les dispositions du PLU seraient plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, durant 5 ans

à compter de l'arrêté du certificat d'achèvement du lotissement ; à l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.

- Dans le cas où les dispositions du lotissement seraient plus restrictives que celles du PLU publié ou approuvé, ce sont les dispositions du règlement du lotissement autorisé qui s'appliquent.
- A compter du 8 juillet 1988, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir ; les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les co-lotis, ou modification du PLU décidée par le conseil municipal.

ARTICLE DG 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article R 123.11 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte.

- les différents chapitres du Titre II pour les zones urbaines : UB, UC, Ut, Uqt, UI.
- les différents chapitres du Titre III pour les zones naturelles non ou insuffisamment équipées : AUa.
- les différents chapitres du Titre IV pour les zones agricoles A et viticoles Av.
- les différents chapitres du Titre V pour les zones naturelles N, Ni, NI, Np et NE,

ARTICLE DG 4 - ADAPTATIONS MINEURES

a) **Selon l'Article L.123.1. du Code de l'Urbanisme** : "Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes".

Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1 (paragraphe 1 et 2); 2, 14 et 15 du règlement de chaque zone.

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

ARTICLE DG 5 - LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

a) Zones urbanisées et zones agricoles

La reconstruction de bâtiments sinistrés est possible dans les conditions fixées dans le règlement particulier de la zone considérée.

b) Zones naturelles

La reconstruction dans un volume sensiblement identique, sur le même terrain et pour la même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du P.L.U., pourra être autorisée à la condition que la demande soit faite dans les cinq ans suivant la date du sinistre, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (déclaration à l'assurance et récépissé).

Ce délai de cinq ans pourra éventuellement être prorogé en cas de procédure contentieuse justifiée.

Des prescriptions concernant notamment l'implantation, la hauteur, l'aspect des constructions, pourront être imposées afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du P.L.U.

A concurrence de la surface de plancher hors œuvre existante avant sinistre, la reconstruction n'est pas soumise aux taxes d'urbanisme à condition que la demande de permis de construire soit déposée dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre (articles L.332.1, L.142.2 du Code de l'Urbanisme et 1585 D du Code Général des Impôts).

ARTICLE DG 6 - RAPPEL DE PROCEDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Les actes d'application du droit des sols (ADS), à savoir permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclarations préalables, sont régis par la réglementation en vigueur du code de l'urbanisme.

SOUS TITRE II

Dispositions générales d'ordre technique

ARTICLE DG 7 - DEFINITIONS DE BASE

a) Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération
- substitutions d'essences forestières.

b) Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

c) Emplacement réservé

Article L.123.9 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non bâti, réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le P.L.U. est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un Plan Local d'Urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.13.10 et L.13.11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article R.123.32 du Code de l'Urbanisme

Les terrains bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un P.L.U., sont inconstructibles.

Article R.123.22 du Code de l'Urbanisme

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un des 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 un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite, et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogation.

d) Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le P.L.U. ou un plan d'alignement la limite séparative existante ou future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (art. L.111.1 et L.111.2 du Code de la Voirie Routière).

e) Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface hors œuvre construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

f) Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le coefficient d'occupation du sol fixe, sous réserve des autres règles du Plan d'Occupation des Sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface **maximum** de plancher hors œuvre nette.

g) Surface hors œuvre brute (S.H.O.B.)

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

h) Surface hors œuvre nette (S.H.O.N.)

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

i) Hauteur

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

ARTICLE DG 8 -ACCES ET VOIRIES

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf pour les abris d'animaux en plein champ, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques, en application de l'article

682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès aux véhicules de secours.

Les accès directs sur la voie publique, s'ils présentent un danger, pourront être interdits, en application de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

Des dispositions spécifiques à chaque zone pourront compléter le présent article.

Limitations des accès aux routes départementales

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

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 m
- Distances de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité. Une localisation d'intention de ces carrefours à prévoir devra figurer au plan de zonage du document d'urbanisme.

Marges de recul, recul des obstacles latéraux et des extensions de bâtiments existants (généralement applicables au-delà des portes d'agglomération)

Les marges de recul sont symbolisées sur les plans de zonage ainsi que les valeurs correspondantes le long des routes départementales.

**Au-delà des portes d'agglomération les nouvelles constructions devront s'implanter au moins :
à 75 mètres de l'axe de la route départementale RD 1089 dans la bande soumise à la Loi
Barnier.**

**à 35 mètres de l'axe de la route départementales RD 1089 (ancienne RN 89), et de la route
départementale RD 8 pour les bâtiments d'habitation et, à 25 mètres pour les autres
constructions au-delà des portes d'agglomération.**

à 15 mètres de l'axe de la route départementales RD 42 pour tous les bâtiments.

à 8 mètres de l'axe des voies communales.

**Les reculs particuliers suivants sont en outre à respecter au-delà des portes d'agglomération
et le long des routes départementales :**

Recul des obstacles latéraux

Le recul à observer est de 7 m du bord de chaussée ou de 4 m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquettes...) ou, en cas de talus amont en pente raide.

(1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

Le recul du portail est quant à lui de 5 m par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.

Recul des extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 m du bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de

visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Mesures concernant la sécurité des constructions situées en contrebas de la route

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route (glissière de sécurité, merlon de terre...). Les dispositifs mis en place devront être agréés par le Conseil général (Délégation aux infrastructures).

Mesures concernant l'écoulement des eaux pluviales

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eau pluviales ;
- la création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.

Mesures concernant le stationnement

Une largeur de chaussée de 6,10 m pour les chaussées à deux voies et de 3,05 m pour les chaussées à sens unique doit être maintenue hors stationnement en agglomération. La chaussée ne doit pas supporter de stationnement lorsque sa largeur résiduelle serait localement inférieure à 6,10 m pour les doubles sens et à 3,05 m pour les sens uniques. Les voies publiques en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le stationnement est interdit aux poids lourds sauf sur les emplacements autorisés.

ARTICLE DG 9. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

9.1 : Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

9.2 : Assainissement :

9.2-1 : Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Dans le cas contraire l'assainissement individuel peut-être autorisé à condition d'être conforme au schéma d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L .1331-10 du Code de la Santé Publique.

9.2-2 : Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

9.3 : Réseaux secs :

9.3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être

réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

9.3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

9.3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE DG 10 - OBLIGATIONS SPECIFIQUES AUX RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Selon l'article L 332.15 du code de l'urbanisme, le décret interministériel du 12 juin 1973, modifié par l'arrêté interministériel du 3 mai 1983, les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé ou du lotissement, en ce qui concerne les réseaux de télécommunications sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés est imposé aux constructeurs.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

ARTICLE DG 11 - RAPPEL DES DISPOSITIONS A APPLIQUER EN MATIERE DE PROTECTION INCENDIE

La commune doit fournir aux Services d'Incendie et de Secours, en 3 exemplaires, un plan topographique au 1/10000e avec :

- relevé des points d'eau,
- rivières et canaux,
- mares et étangs,
- citernes et leur contenance,
- réservoirs de distribution d'eau.

Les canalisations d'eau potable desservant les industries, les groupes d'habitation, les établissements recevant du public doivent avoir un diamètre interne égal ou supérieur à 100 mm, afin que les poteaux d'incendie de 100 mm (NFS GI-21 3 ou débit de 17V/seconde) à implanter soient alimentés correctement.

La distance maximum entre 2 poteaux d'incendie doit être de 400 m en agglomération et 800 m hors agglomération.

ARTICLE DG 12 - ASPECT EXTERIEUR (article 11 du règlement du P.L.U.)

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti déjà existant.

A/ En dehors du périmètre de protection des monuments historiques

1) Adaptation au terrain :

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.

- Sur terrain en pente : les mouvements de terre doivent être limités au maximum.
- Sur terrain plat : les buttes de terre supérieures à 1,20 m de hauteur sont interdites, sauf pour les digues et retenues collinaires.
- Les pentes de terre ne devront pas excéder 20 % en plus du terrain naturel, sauf pour les digues et retenues collinaires.
- Les exhaussements de sol et les terrasses prolongeant les habitations sont interdits à moins de 4 m des limites séparatives : les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 m des limites.

2) Volume :

Les formes et les volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie, orientation, vents dominants, côté d'accès, côté de vie...

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments, ceci en évitant les hauteurs agressives et inutiles des murs pignons.

3) Toitures :

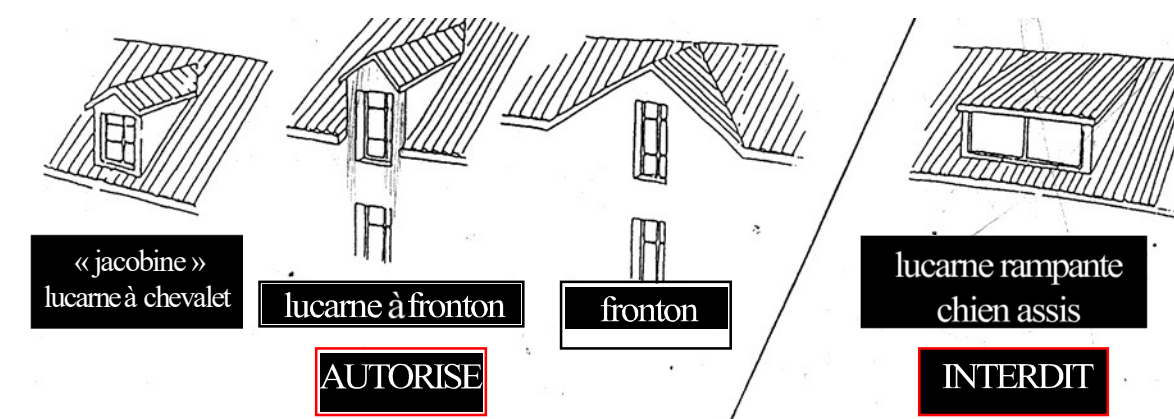
Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe, au pourcentage de pente comprise entre 30 et 60% et pour les bâtiments agricoles entre 15 % et 50 %.

Les toitures terrasses et à une seule pente doivent être adossées à un bâtiment plus important ou à un mur de clôture haut.

Les toitures à une seule pente sont aussi autorisées pour les petits bâtiments (abris à bois, abris de jardin, abris d'animaux, etc.).

Les ouvertures non intégrées à la pente de toit sont interdites (chien assis) ; par contre, les frontons, les lucarnes à frontons et les jacobines sont admis.

Les pergolas vérandas, serres, abris de piscines et carports ne sont pas concernées par ces règles.



4) Couvertures :

Les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux (sauf s'il s'agit de bâtiments d'activité s), sont obligatoirement avec des matériaux ayant l'aspect de la tuile de couleur terre cuite naturelle rouge. Les vérandas, serres, pergolas, carports et autres abris de voitures, abris de jardins, et piscines ne sont pas concernées mais devront faire l'objet d'une intégration architecturale.

Conformément au schéma ci-contre, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) peuvent être installés en bande de longueur égale, sur toute ou partie de la surface de la toiture, centrés dans l'axe d'une ouverture existante, posés sur un auvent ou une annexe (serre, véranda), ou encore utilisés comme garde-corps ou pare-soleil. Ils doivent être intégrés à la toiture ou posés en applique sur celle-ci à condition de lui être parallèle dans la limite de 20cm au-dessus du toit.



5) Couleurs :

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois (de couleur naturelle), leurs enduits de façades doivent être de couleur « sable de pays » rappelant les nuances du bâti ancien pour lequel était utilisé le sable de gore. Il est conseillé de consulter le nuancier déposé en Mairie.

Les bâtiments agricoles, artisanaux ou industriels doivent être couverts en matériau teinté rouge éteint. Leurs parois verticales devront être en matériau de couleur « sable de pays » ou en bois apparent d'une couleur proche de l'aspect naturel.

Les matériaux ou enduits blancs ou de couleur vive, le ciment gris et le moellon brut, les enduits à gros relief sont interdits.

Les tons vifs et brillants sont exclus pour les menuiseries extérieures (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes).

6) Locaux annexes - extensions

Lorsqu'il existe un bâtiment principal ne répondant pas aux normes énoncées ci- dessus, les extensions et les bâtiments annexes pourront être réalisés avec des matériaux et des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant.

Les locaux annexes seront de préférence adossés aux bâtiments existants, ou à des murs de clôture hauts, et traités dans les mêmes matériaux et couleurs. Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer obligatoirement aux volumes des constructions.

7) Clôtures :

Trois types de clôtures sont autorisés :

- clôture par grillage galvanisé éventuellement doublé d'une haie végétale au plus de même hauteur ; la hauteur totale ne devant pas dépasser 2 mètres ;
- mur bas traité comme les façades des bâtiments, éventuellement doublé en cas de garde corps d'une haie végétale ; la hauteur totale ne devant pas dépasser 2 mètres ;
- mur haut de 1,50 m traité comme les façades des bâtiments, surmonté d'une couvertine tuiles.

En zone UB, mur haut de 1,50 m à 2 m traité comme les façades des bâtiments, surmonté d'une couvertine tuiles.

8) Architectures sans tradition locale :

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois, les matériaux précaires sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et/ou innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et fera l'objet d'une concertation préalable avec la commune.

9) Paraboles

L'installation de paraboles de réception devra se faire en préférence en toiture et être le moins visible possible de l'espace public.

10) Installation et ouvrages en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables

Ils seront admis dans la mesure où ils s'intègrent aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Les dispositions concernant la couleur des toitures et des façades ne s'appliquent pas pour de telles installations et ouvrages.

11) Tenue des parcelles

Les constructions qu'elles qu'en soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone d'habitation, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharges, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé, ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

B/ Dispositions architecturales applicables aux bâtiments identifiés au titre de l'article I123-1-7 du code de l'urbanisme.

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse trans paraître après les travaux et respecter les règles de l'architecture traditionnelle.

Les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de prolonger les éléments ou le volume général du bâti existant.

Les détails architecturaux en superstructure toiture ou façade (cheminées, balcons, escaliers, etc.) devront procéder d'une technique et présenter un aspect en harmonie avec la technologie du bâtiment existant.

Autant que possible, les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux.

Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.

Les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant sur lequel elles sont implantées, notamment par le respect des pentes de toiture et des proportions du bâtiment principal.

C/ Dispositions architecturales applicables dans le périmètre de protection des monuments historiques

1- Restaurations, extensions, surélévations, modifications de bâtiments d'architecture traditionnelle

❖ Prescriptions générales

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse trans paraître après les travaux et respecter les règles de l'architecture traditionnelle.

Les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de prolonger les éléments ou le volume général du bâti existant.

Les détails architecturaux en superstructure toiture ou façade (cheminées, balcons, escaliers, etc.) devront procéder d'une technique et présenter un aspect en harmonie avec la technologie du bâtiment existant.

Autant que possible, les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux. Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.

Les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant sur lequel elles sont implantées, notamment par le respect des pentes de toiture et des proportions du bâtiment principal.

❖ Toitures

Les toitures devront avoir deux pans minimum par volume dans le sens convexe, sans pouvoir excéder 4 pans.

L'inclinaison des différents pans devra être identique. Leur pente devra être comprise entre 30 % et 50 %.

Le faîtage devra être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à une pente seront autorisées pour les constructions annexes :

- lorsque celles-ci sont accolées à une construction de taille importante ou à un mur
- lorsque celles-ci sont d'une longueur de façade inférieure à 5 mètres.

Les abris de jardins de petites dimensions et les bâtiments annexes autorisés, non accolés au bâtiment principal, devront recevoir des toitures présentant 2 pans par volume.

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

Les couvertures seront exécutées :

- soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge ou rouge nuancée, à l'exclusion des tuiles panachées, dites "romanes" comprenant chacune une partie plate et une partie semi -cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 centimètres et d'un module non inférieur à 13/m².
- soit en tuiles creuses neuves ou de réemploi, pouvant le cas échéant être posées sur des plaques de fibrociment spécial (dans ce cas, il conviendra de les masquer sous le forjet par un voligeage extérieur).

❖ Façades

Il est recommandé, pour les immeubles anciens de construction saine, de ravalier les façades, de faire ressortir l'appareillage originel, d'utiliser les matériaux d'origine dans leur nature et dans leur mise en œuvre, de garder aux ouvertures des proportions identiques et aux menuiseries le même dessin. Les extensions, adjonctions pourront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dans l'aspect final sera celui d'un mortier de chaux.

Les percements d'ouvertures feront l'objet de soins tout particuliers, ils ne pourront pas être un facteur de déséquilibre dans l'harmonie générale des façades.

Les fenêtres créées auront la proportion d'un rectangle vertical tel que le rapport hauteur/largeur soit égal ou supérieur à 1,4 (ex. pour une largeur de 1 m, la hauteur sera de 1,40 m, y compris pièce d'appui du dormant, rejingot, pente de la coudière, coudière et cadre compris).

Pour les dimensions inférieures à 0,80 m, ce rapport pourra se rapprocher de 1 m.

Les dimensions de ces ouvertures seront différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auxquelles elles appartiennent : plus l'étage sera élevé, plus les dimensions seront réduites.

Les jambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de mettre en valeur le bâtiment.

Les enduits des façades seront exécutés soit au mortier de chaux aérienne CAEB et de chaux hydraulique XHN dans la proportion 2/3 - 1/3 avec incorporation de gore (sable de provenance locale) non tamisé, coupé à la truelle, gratté avant prise complète pour faire apparaître les grains de sable et teinté pour obtenir un ton beige soutenu, soit avec un enduit prêt à l'emploi dont l'aspect sera similaire. Le ciment gris, le ton blanc et la tyrolienne, ainsi que les arêtes de finition en PVC ou métallique sont exclus.

Le rejointoiement sera exécuté au mortier de chaux aérienne CAEB et de chaux hydraulique XHN dans la proportion 2/3 - 1/3 avec incorporation de sable de carrière coloré, de provenance locale (gore), brossé pour faire apparaître les grains de sable qui donnent la coloration au mortier, et retirer les bavures sur la pierre. Les joints seront beurrés et non pas traités en creux. Le ciment est exclu.

2 - Constructions neuves

❖ Prescriptions générales

L'implantation, la volumétrie et le traitement architectural des constructions devront être en harmonie avec le paysage naturel et le bâti existant, ainsi qu'avec la topographie du terrain pour limiter les mouvements de sol.

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. La hauteur du déblai ou du remblai ne devra pas excéder 1,00 m mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale, par rapport au terrain naturel.

La pente des talus par rapport au terrain naturel n'excédera pas 15 %.

Au-delà de 1,00 m, et dans les limites de 1,80 m de hauteur, les déblais et remblais seront limités par un mur de soutènement en maçonnerie de pierre apparente ou en maçonnerie enduite comme le bâtiment principal.

Les buttes de terre sont interdites.

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

Les constructions d'expression contemporaine et de caractère innovant pourront être acceptées après examen de chaque cas d'espèce par les instances responsables, cependant elles devront en compte le caractère naturel et bâti.

Les imitations peintes de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres.

Les couleurs des façades et des menuiseries devront être choisies dans un nuancier déposé en mairie. Le permis de construire ou la déclaration de travaux devra faire mention de ce choix.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et s'inscrire dans un seul plan.

Les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant sur lequel elles sont implantées, notamment par le respect des proportions du bâtiment principal et des pentes des toitures.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façades sont interdites.

Tous les stockages de gaz devront être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur.

❖ Toitures

Les toitures devront avoir deux pans minimum par volume dans le sens convexe, sans pouvoir excéder 4 pans.

L'inclinaison des différents pans devra être identique. Leur pente devra être comprise entre 30 % et 50 %.

Le faîtage devra être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à une pente seront autorisées pour les constructions annexes :

- lorsque celles-ci sont accolées à une construction de taille importante ou à un mur
- lorsque celles-ci sont d'une longueur de façade inférieure à 5 mètres.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobine...). Les couvertures seront exécutées :

- soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge ou rouge nuancée, à l'exclusion des tuiles panachées, dites "romanes" comprenant chacune une partie plate et une partie semi -cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 centimètres et d'un module non

inférieur à 13/m² ;

- soit en tuiles creuses rouges ou rouge nuancé en terre cuite neuves ou de réemploi posées sur des plaques sous tuiles ;
- soit en tuiles creuses rouges ou rouge nuancé en terre cuite neuves ou de réemploi.

❖ **Façades**

Les enduits des façades seront exécutés soit au mortier de chaux aérienne CAEB et de chaux hydraulique XHN dans la proportion 2/3 - 1/3 avec incorporation de gore (sable de provenance locale) non tamisé, coupé à la truelle, gratté avant prise complète pour faire apparaître les grains de sable et teinté pour obtenir un ton beige soutenu, soit avec un enduit prêt à l'emploi dont l'aspect sera similaire. Le ciment gris, le ton blanc et la tyrolienne, ainsi que les arêtes de finition en PVC ou métallique sont exclus.

Le rejointoiement sera exécuté au mortier de chaux aérienne CAEB et de chaux hydraulique XHN dans la proportion 2/3 -1/3 avec incorporation de sable de carrière coloré, de provenance locale (gore), brossé pour faire apparaître les grains de sable qui donnent la coloration au mortier, et retirer les bavures sur la pierre. Les joints seront beurrés et non pas traités en creux. Le ciment est exclu.

❖ **Menuiseries**

Les fenêtres créées auront la proportion d'un rectangle vertical tel que le rapport hauteur/largeur soit égal ou supérieur à 1,4 (ex. pour une largeur de 1 m, la hauteur sera de 1,40 m y compris pièce d'appui du dormant, rejingot, pente de la coudière, coudière et cadre compris).

Les portes-fenêtres devront présenter une hauteur supérieure à la largeur.

Les menuiseries extérieures (croisées, porte s, portes fenêtres, persiennes et portail de garage) seront en bois. Elles seront traitées (peinture, lasure ...) dans un ton neutre, à l'exclusion des tons trop vifs et du blanc.

Les menuiseries métalliques et les ouvrages en serrurerie seront en métal peint dans les couleurs autorisées pour le bois.

Les portails de garages seront traités en planches larges verticales en bois apparent foncé, sans oculi et non pas en frisette. Les portails normalisés ou non, en métal déployé, tôle ondulée etc. sont interdits.

Les volets seront en bois, à peindre, ou en bois apparent naturel :

- type à panneaux et traverses
- type à persiennes
- à doubles lames (lames horizontales côté intérieur, lames verticales côté extérieur).

Les volets en "Z" sont interdits.

Les volets roulants pourront être tolérés dans la mesure où les mécanismes sont dissimulés en façade.

❖ **Clôtures**

Lorsqu'elles existent et ont un caractère d'architecture traditionnelle, elles devront être réhabilitées à l'identique.

Lorsqu'elles sont à créer, elles seront réalisées :

- soit par un mur bahut en maçonnerie (béton enduit, pierre ou brique) de 1 m à 1,80 m de hauteur comportant un couronnement traité de manière soignée (glacis au mortier avec débord ou couvertine en tuiles) ;
- soit par un mur bahut en maçonnerie mesurant 0,75 m au plus et remonté d'une grille ou d'un grillage complétant la hauteur.

La hauteur des haies végétales ne devra pas excéder 2,00 m.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures et aux murs de façade afin de recevoir éventuellement un portillon de

menuiserie. Ils ne devront pas être disposés en applique ou isolément.

❖ **Paraboles**

Les paraboles de réception pourront être tolérées sous les prescriptions suivantes :

- pose interdite en façades, tolérée en toiture et en arrière-cour, de manière à être le moins visible de l'espace public
- dimension inférieure à 1 m
- couleur d'un ton neutre, le blanc étant exclu, sans marque ni publicité apparente.

❖ **Installations et ouvrages en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables**

Ils seront admis dans la mesure où ils s'intègrent aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Les dispositions concernant la couleur des toitures et des façades ne s'appliquent pas pour de telles installations et ouvrages.

3- Constructions à usages d'activités (agricole ou autre)

❖ **Prescriptions générales**

L'implantation, la volumétrie et le traitement architectural des constructions devront être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant, ainsi qu'avec la topographie du terrain pour limiter les mouvements de sol.

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

Au-delà de 1,00 m, et dans la limite de 1,80 m de hauteur, les déblais et remblais seront :

- soit limités par un mur de soutènement en maçonnerie de pierre apparente, en maçonnerie de béton grossier ou enduite comme le bâtiment principal,
- soit végétalisés avec des essences locales, arbustives ou buissonnantes.

Les serres devront être en harmonie avec le bâti environnant, notamment par le respect des pentes de toiture, sauf pour les bâtiments tunnels.

❖ **Tenue des parcelles**

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

Peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de recul supérieure au minimum exigé, ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent :

- les ouvrages techniques ainsi que l'extension d'installations et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics
- la création ou l'extension de tout dépôt permanent
- la création ou l'extension de tout secteur de stationnement de véhicules ayant un impact paysager.

❖ **Toitures**

Les toitures devront avoir deux pans minimum par volume dans le sens convexe, sans pouvoir excéder 4 pans.

L'inclinaison des différents pans devra être identique. Leur pente devra être comprise entre 15 % et 50 %.

Le faîtage devra être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à une pente seront autorisées pour les constructions accolées sur leur longueur à une construction de taille importante ou à un mur, et pour les bâtiments d'une surface inférieure à 50 m² et d'une largeur inférieure à 5 m.

❖ **Couvertures**

Les toitures des bâtiments seront exécutées :

PLAN LOCAL D'URBANISME – SAINTE-AGATHE-LA-BOUTERESSE – LOIRE

- soit avec des tuiles en terre cuite de couleur rouge naturelle ou rouge nuancé
- soit en plaques fibreuses de couleur rouge brique.

❖ **Façades**

Les enduits prêts à l'emploi pourront être mis en œuvre. Les bardages bois seront autorisés :

- soit laissés bruts après traitement en autoclave
- soit lasurés selon une palette de couleurs déposée en mairie.

Les couleurs des façades et des menuiseries devront être choisies dans un nuancier déposé en mairie. Le permis de construire ou la déclaration de travaux devra faire mention de ce choix.

Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portes-fenêtres, persiennes et portail de garage) seront traitées en bois apparent assez foncé ou peintes, les tons vifs étant exclus.

Les menuiseries métalliques et les ouvrages en serrurerie seront en métal peint dans les couleurs autorisées pour le bois.

❖ **Clôtures**

Lorsqu'elles existent et ont un caractère d'architecture traditionnelle, elles devront être réhabilitées à l'identique.

Lorsqu'elles sont à créer, elles ne devront pas dépasser 2.00 m et seront réalisées :

- soit par un mur bahut en maçonnerie (béton enduit, pierre ou brique) de 1 m à 1,80 m de hauteur comportant un couronnement traité de manière soignée (glacis au mortier avec débord, couverture en tuiles) ;
- soit par un grillage et une haie d'arbustes d'essence locale, persistants ou non, si possible en mélange. Pour la limite avec l'emprise publique, seule la haie devra être vue à partir du domaine public ;
- soit par une haie vive (arbustes d'essence locale, persistants ou non, si possible en mélange) ;
- soit par un grillage, seulement en limites séparatives.

T I T R E 2

Dispositions applicables aux zones urbaines

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Cette zone correspond aux parties denses des bourgs anciens de Ste Agathe et de La Bouteresse. Elle est affectée aux habitations et commerces, services et équipements publics ainsi qu'aux installations classées existantes et à celles qui sont nécessaires à la vie urbaine. Dans ce secteur on s'efforcera de maintenir une forme urbaine dense de village. La continuité du bâti et l'alignement sur la voirie seront recherchés prioritairement.

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

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UB- 2.
- Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Toute occupation ou utilisation du sol de nature à dégrader la cohérence architecturale du bourg ancien.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R 442.2 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En dehors des constructions interdites toutes les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les conditions définies dans les sections 2 et 3.

- Les installations classées sont autorisées à condition d'être nécessaires à la vie et au confort des habitants de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Voir article DG 8

1. Accès

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Des reculs pour les garages et les portails pourront être imposés.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

2. Voiries

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1: Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2: Assainissement :

4.2-1 : Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Dans le cas contraire l'assainissement individuel peut-être autorisé à condition d'être conforme au schéma d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L .1331-10 du Code de la Santé Publique.

4.2-2 : Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

4.3: Réseaux secs :

4.3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de

télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

4.3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ;
- soit en retrait par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer (maximum 3 mètres).

2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus sont possibles :

- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
- Lorsque le bâtiment sur rue comprend des ailes en retour joignant l'alignement.
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait. Dans ce cas, ce retrait peut être obligatoire si des raisons esthétiques entrent en jeu.
- En cas de murs de clôtures hauts édifiés à l'alignement. Se reporter également à l'article DG8.

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

Les constructions doivent être implantées au moins sur une des deux limites latérales sauf impossibilité technique. Dans ce cas la hauteur du bâti est limitée à celle du bâtiment voisin existant.

Dans le cas d'un retrait par rapport à la limite séparative elles seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres.

$l \geq H/2$

Dans ce cas, la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant construit en limite séparative.

La règle d'implantation peut être modifiée pour tenir compte des constructions existantes (aériennes ou souterraines) et permettre une construction dans l'alignement de celles-ci.

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

Si elles ne sont pas accolées, la distance entre deux constructions d'habitation sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- La hauteur

La hauteur maximale est de 9 mètres.

La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le site bâti avoisinant. La différence entre cette hauteur et celle des constructions avoisinantes ne doit pas excéder 2,50 mètres.

Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas d'une construction à usage d'équipements collectifs (maximum 20 mètres).

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 4,50 m.

- **Hauteur relative**

La hauteur d'une construction ne peut excéder le double de sa distance par rapport à l'alignement opposé ($H \leq 2 I$).

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales (article DG 12) du présent règlement.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. En outre, les constructions à usage d'habitation doivent comporter en dehors de la voie publique au moins une place de stationnement par logement nouveau.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- a) Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- b) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain de stationnement.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone UC est constituée de quartiers d'habitations récents, dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle est affectée aux habitations et aux commerces, services, équipements publics, ainsi qu'aux installations classées existantes et à celles qui sont nécessaires à la vie urbaine.

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

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UC- 2.
- Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles et de combustibles.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R 442.2 du code de l'Urbanisme.

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

En dehors des constructions interdites toutes les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les conditions définies dans les sections 2 et 3.

Les installations classées sont autorisées à condition d'être nécessaires à la vie et au confort des habitants de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Voir article DG 8

1. Accès

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

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

Les accès directs sur la voie publique, s'ils présentent un danger, pourront être interdits, en application de l'article R.111.4.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Le long des voies publiques, les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

2. Voiries

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

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.

Leur emprise totale sera au minimum de :

- 4 mètres pour 1 à 3 constructions
- 6 mètres au-delà de 3 constructions.
- 8 mètres au-delà de 12.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 : Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2: Assainissement :

4.2-1 : Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Dans le cas contraire l'assainissement individuel peut-être autorisé à condition d'être conforme au schéma d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L .1331-10 du Code de la Santé Publique.

4.2-2 : Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

4.3: Réseaux secs :

4.3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé ...) sera réalisé en

souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

4.3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Se reporter à l'article DG8.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Ce retrait ne peut être inférieur à 4 mètres.

$$l \geq H/2$$

Toutefois, des constructions peuvent être édifiées en limite séparative :

- si leur hauteur sur limite n'excède pas 3,50 mètres
- ou
- si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant construit en limite séparative.

La règle d'implantation peut être modifiée pour tenir compte des constructions existantes (aériennes ou souterraines) et permettre une construction dans l'alignement de celles-ci.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions non accolées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,40.

Toutefois, il n'est pas fixé de CES dans le cas d'extension ou d'aménagement d'activités existantes si le stationnement est prévu en dehors de la voie publique.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- La hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 8 mètres.

Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas d'une construction à usage d'équipements collectifs sans excéder 12 mètres.

La hauteur totale des constructions annexes telles que garages, buanderies, etc... ne peut dépasser 4,50 mètres.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions devra être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage.

En outre, les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les prescriptions architecturales édictées à l'article DG 12 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

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

a) Pour l'habitation individuelle : il doit être aménagé 2 aires de stationnement par logement sur chaque parcelle, avec dans les lotissements ou les groupes d'habitation, la possibilité de prévoir l'une d'elles sur le domaine commun.

b) Pour les immeubles administratifs et commerciaux : il doit être réservé, hors des voies publiques, les surfaces nécessaires :

- à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison
- aux véhicules de service
- aux véhicules du personnel
- aux véhicules des visiteurs.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **Plantations**

Les plantations et arbres à haute tige existants seront conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre feuillu au moins par 100 m² de terrain de stationnement.

- **Espaces libres**

Dans les lotissements, groupes d'habitation, collectif dont le nombre de logements est supérieur à 10, un espace libre commun égal à 10 % de la surface totale doit être prévu. Cet espace pourra être planté ou utilisé en aire de repos, de jeux ou de détente. Les surfaces des cheminements piétons, en dehors des voies ouvertes à la circulation des véhicules, peuvent être prises en compte dans la détermination de cet espace libre.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uqt

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'un espace urbain occupé par un quai de transfert de déchets ménagers et Déchets Industriel Banals.

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

ARTICLE Uqt 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites.

- Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R 442.2 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uqt 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient pourvues d'installation éliminant les nuisances causées, et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, ni inconvénients, ni insalubrités, ni sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uqt 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

1. Voirie :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par un acte authentique) ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil par voie judiciaire ou acte sous seing privé publié au bureau des hypothèques.
- Les caractéristiques de ces voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- Les voies à créer, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds et notamment avoir une emprise minimum de 6 mètres.
- Les voies en impasse devront être aménagées à leurs extrémités de telle sorte que les véhicules de fort tonnage puissent faire demi-tour.

2. Accès :

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée :
- cas général : retrait minimum de 4 mètres de l'alignement,
- activités induisant un trafic poids lourds important : retrait minimum de 9 mètres du bord de l'alignement.
- Chaque groupe de garages individuels ne présentera qu'un seul accès sur la voie publique ou privée.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE Uqt 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 : Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En surplus du réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers peuvent être autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

4.2 : Assainissement :

4.2-1 : Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Dans le cas contraire l'assainissement individuel peut-être autorisé à condition d'être conforme au schéma d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L .1331-10 du Code de la Santé Publique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- Les dispositifs individuels devront être conformes au schéma d'assainissement.

4.2-2 : Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

4.3: Réseaux secs :

4.3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être

réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

4.3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE Uqt 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Uqt 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES PAR RAPPORT AUX VOIES

Se reporter à l'article DG8.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Ce retrait ne pourra être inférieur à 4 mètres.
 $I \geq H/2$

Toutefois, ce retrait peut être supprimé le long des limites de parcelles internes à la zone UF lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feux).

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance minimum de 4 mètres des limites séparatives.

ARTICLE Uqt 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé

ARTICLE Uqt 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Uqt 10 – HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

- **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- **La hauteur**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur totale des constructions annexes telles que garages, buanderies, etc... ne peut dépasser 4,50 mètres.

Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas d'une construction à usage d'équipements collectifs ou d'impératifs techniques ; cette hauteur est limitée à 15 mètres.

ARTICLE Uqt 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions devra être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage.

En outre, les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les prescriptions architecturales édictées à l'article DG 12 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE Uqt 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE Uqt 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La création ou l'extension de bâtiments ou d'activités portant atteinte au paysage et à l'environnement existant seront subordonnées à l'aménagement d'écran de verdure réalisé en feuillus.

ARTICLE Uqt 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'un espace urbain destiné à recevoir des activités de loisirs et de tourisme vert.

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

ARTICLE Ut 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites.

- Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R 442.2 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.
- Les industries
- L'artisanat
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les bureaux
- Les entrepôts
- Les commerces
- L'habitat excepté celui permis à l'article 2

ARTICLE Ut 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les campings à condition de s'inscrire dans l'environnement naturel de la zone de loisirs
- L'hébergement hôtelier à condition de s'inscrire dans l'environnement naturel de la zone de loisirs
- Les aires de jeux et les aires de camping-car, à condition de s'inscrire dans l'environnement naturel de la zone de loisirs
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement et au gardiennage des établissements et qu'elles soient édifiées en même temps ou après la construction de ces mêmes établissements, et limitées à 100 m² de surface de plancher.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ut 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales Article DG 8.

1. Voirie :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par un acte authentique) ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil par voie judiciaire ou acte sous seing privé publié au bureau des hypothèques.
- Les caractéristiques de ces voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre de

satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

- Les voies à créer, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds et notamment avoir une emprise minimum de 6 mètres.
- Les voies en impasse devront être aménagées à leurs extrémités de telle sorte que les véhicules de fort tonnage puissent faire demi-tour.

2 . Accès :

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée :
- cas général : retrait minimum de 4 mètres de l'alignement,
- activités induisant un trafic poids lourds important : retrait minimum de 9 mètres du bord de l'alignement.
- Chaque groupe de garages individuels ne présentera qu'un seul accès sur la voie publique ou privée.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE Ut 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1: Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En surplus du réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers peuvent être autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

4.2 : Assainissement :

4.2-1 : Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Dans le cas contraire l'assainissement individuel peut-être autorisé à condition d'être conforme au schéma d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L .1331-10 du Code de la Santé Publique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- Les dispositifs individuels devront être conformes au schéma d'assainissement.

4.2-2 : Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements

nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

4.3: Réseaux secs :

4.3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

4.3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE Ut 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ut 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES PAR RAPPORT AUX VOIES

Se reporter à l'article DG8.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Ce retrait ne pourra être inférieur à 4 mètres.
 $I \geq H/2$

Toutefois, ce retrait peut être supprimé le long des limites de parcelles internes à la zone UF lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feux). Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance minimum de 4 mètres des limites séparatives.

ARTICLE Ut 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé

ARTICLE Ut 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,1.

ARTICLE Ut 10 – HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

- **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- **La hauteur**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur totale des constructions annexes telles que garages, buanderies, etc.. ne peut dépasser 4,50 mètres.

Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas d'une construction à usage d'équipements collectifs ou d'impératifs techniques ; cette hauteur est limitée à 15 mètres.

ARTICLE Ut 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions devra être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage.

En outre, les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les prescriptions architecturales édictées à l'article DG 12 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE Ut 12 - STATIONNEMENT

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

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

ARTICLE Ut 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction sera subordonné à l'aménagement d'un accompagnement végétal composé de feuillus d'essences locales adaptées à l'environnement immédiat.

En outre, les surfaces de stationnement devront être plantées ou bordées d'arbres feuillus à haute tige à raison au minimum d'un arbre pour 100 m² de parking.

ARTICLE Ut 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'un espace urbain occupé en général par des bâtiments à caractère d'activités économiques, industriels, artisanaux ou commerciaux.

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

ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits.

- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Les habitations, sauf celles mentionnées à l'article UI2
- Les commerces sauf ceux prévus à l'article UI2.

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

-Les constructions à usage d'habitation directement liées aux activités dont la nature justifie d'une présence permanente pour le gardiennage ou la surveillance des établissements édifiés dans la zone, aux conditions suivantes cumulées :

- qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité,
- dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

-Les activités commerciales de type show-room* accessoires d'une activité réalisée sur le site (activité de production, réparation ou autre activité autorisée dans la zone), dans la limite de 25% de la surface de plancher, sans jamais être supérieur à 200 m².

-Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient pourvues d'installation éliminant les nuisances causées, et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, ni inconvénients, ni insalubrités, ni sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales Article DG 8.

1. Voirie :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par un acte authentique) ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil par voie judiciaire ou acte sous seing privé publié au bureau des hypothèques.
- Les caractéristiques de ces voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- Les voies à créer, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure répondre à toutes

les conditions exigées par le trafic des poids lourds et notamment avoir une emprise minimum de 6 mètres.

- Les voies en impasse devront être aménagées à leurs extrémités de telle sorte que les véhicules de fort tonnage puissent faire demi-tour.

2 . Accès :

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée :
 - cas général : retrait minimum de 4 mètres de l'alignement,
 - activités induisant un trafic poids lourds important : retrait minimum de 9 mètres du bord de l'alignement.
- Chaque groupe de garages individuels ne présentera qu'un seul accès sur la voie publique ou privée.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1: Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En surplus du réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers peuvent être autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

4.2: Assainissement :

4.2-1 : Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Dans le cas contraire l'assainissement individuel peut-être autorisé à condition d'être conforme au schéma d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L .1331-10 du Code de la Santé Publique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- Les dispositifs individuels devront être conformes au schéma d'assainissement.

4.2-2 : Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les

dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

4.3: Réseaux secs :

4.3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

4.3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES PAR RAPPORT AUX VOIES

Se reporter à l'article DG8.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Ce retrait ne pourra être inférieur à 4 mètres.
 $L \geq H/2$

Toutefois, ce retrait peut être supprimé le long des limites de parcelles internes à la zone UF lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feux).

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance minimum de 4 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions non accolées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux bâtiments principaux.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,50.

ARTICLE UI 10 – HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

- **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- **La hauteur**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur totale des constructions annexes telles que garages, buanderies, etc... ne peut dépasser 4,50 mètres.

Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas d'une construction à usage d'équipements collectifs ou d'impératifs techniques ; cette hauteur est limitée à 15 mètres.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions devra être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage.

En outre, les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les prescriptions architecturales édictées à l'article DG 12 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

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

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La création ou l'extension de bâtiments ou d'activités portant atteinte au paysage et à l'environnement existant seront subordonnées à l'aménagement d'écran de verdure réalisé en feuillus.

En outre, les surfaces de stationnement devront être plantées ou bordées d'arbres feuillus à haute tige à raison au minimum d'un arbre pour 100 m² de parking.

ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

T I T R E 3

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

CARACTERE DE LA ZONE AUa

Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation future à dominante d'habitat. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec les orientations d'aménagement définies pour chaque secteur.

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

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas énoncées à l'article AUa- 2 ci-dessous et notamment.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article AUa- 2.
- Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement de caravanes isolées ou en groupe.
- Les habitations légères de loisir.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R 442.2 du code de l'Urbanisme.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.

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

Les constructions ci-dessous sont autorisées sous réserve de respecter les conditions définies dans les sections 2 et 3 :

- La transformation et l'extension des bâtiments existants.
- La construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les annexes liées aux habitations existantes, dans la limite de 40 m² au total.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

Voir article DG 8

1. Accès

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

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

Les accès directs sur la voie publique, s'ils présentent un danger, pourront être interdits, en application de l'article R.111.4.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et

permettre l'accès des véhicules de secours.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Le long des voies publiques, les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

2. Voiries

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

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.

Leur emprise totale sera au minimum de :

- 4 mètres pour 1 à 3 constructions
- 6 mètres au-delà de 3 constructions.
- 8 mètres au-delà de 12.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 : Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En surplus du réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers peuvent être autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

4.2 : Assainissement :

4.2-1 : Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Dans le cas contraire l'assainissement individuel peut-être autorisé à condition d'être conforme au schéma d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L .1331-10 du Code de la Santé Publique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- Les dispositifs individuels devront être conformes au schéma d'assainissement.

4.2-2 : Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

4.3 : Réseaux secs :

4.3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé...) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

4.3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Se reporter à l'article DG8.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Ce retrait ne peut être inférieur à 4 mètres.
 $I \geq H/2$

Toutefois, des constructions peuvent être édifiées en limite séparative :

- si leur hauteur sur limite n'excède pas 3,50 mètres
- ou
- si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant construit en limite séparative.

La règle d'implantation peut être modifiée pour tenir compte des constructions existantes (aériennes ou souterraines) et permettre une construction dans l'alignement de celles-ci.

ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions non accolées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,40.

Toutefois, il n'est pas fixé de CES dans le cas d'extension ou d'aménagement d'activités existantes si le stationnement est prévu en dehors de la voie publique.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 7).

- **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- **La hauteur**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 8 mètres.

Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas d'une construction à usage d'équipements collectifs sans excéder 12 mètres.

La hauteur totale des constructions annexes telles que garages, buanderies, etc... ne peut dépasser 4,50 mètres.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 12).

L'aspect des constructions devra être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage.

En outre, les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les prescriptions architecturales édictées à l'article DG 12 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT

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

a) Pour l'habitation individuelle : il doit être aménagé 2 aires de stationnement par logement sur chaque parcelle, avec dans les lotissements ou les groupes d'habitation, la possibilité de prévoir l'une d'elles sur le domaine commun.

b) Pour les immeubles administratifs et commerciaux : il doit être réservé, hors des voies publiques, les surfaces nécessaires :

- à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison
- aux véhicules de service
- aux véhicules du personnel
- aux véhicules des visiteurs.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **Plantations**

Les plantations et arbres à haute tige existants seront conservés ou remplacés par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre feuillu au moins par 100 m² de terrain de stationnement.

- **Espaces libres**

Dans les lotissements, groupes d'habitation, collectif dont le nombre de logements est supérieur à 10, un espace libre commun égal à 10 % de la surface totale doit être prévu. Cet espace pourra être planté ou utilisé en aire de repos, de jeux ou de détente. Les surfaces des cheminements piétons, en dehors des voies ouvertes à la circulation des véhicules, peuvent être prises en compte dans la détermination de cet espace libre.

ARTICLE AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

T I T R E 4

Dispositions applicables aux zones agricoles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone à protéger en raison notamment 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 sous-zones Av concernent les parcelles réservées à la viticulture et au classement AOC.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les occupations et utilisations du sol à caractère agricole et viticole sont autorisées sous réserve d'être nécessaires à ces activités et de respecter les conditions définies ci-dessous :

2-1. Tous les bâtiments agricoles et installations, classés ou non, à condition d'être nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, des groupements agricoles ou des CUMA (Coopératives d'utilisation de matériels agricoles).

2-2. Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes lorsqu'elles sont liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes.

2-3. Les installations de tourisme à la ferme, à condition d'être nécessaires et complémentaires à une exploitation agricole existante uniquement par aménagement des bâtiments existants.

2-4. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2-5. Les affouillements et exhaussement s de sol nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.

2-6 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve :

- Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Qu'ils ne compromettent pas l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lesquels ils sont implantés.

2-7 L'extension des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif existants, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment existant.

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

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article 8 des dispositions générales.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une construction ou une installation existante est interdite à l'exception toutefois des chemins d'exploitation.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 : Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En surplus du réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers peuvent être autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

4.2 : Assainissement :

4.2-1 : Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Dans le cas contraire l'assainissement individuel peut-être autorisé à condition d'être conforme au schéma d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L .1331-10 du Code de la Santé Publique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- Les dispositifs individuels devront être conformes au schéma d'assainissement.

4.2-2 : Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

4.3 : Réseaux secs :

4.3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé...) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

4.3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Se reporter à l'article DG8.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 mètres
- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction annexe d'une hauteur inférieure à 4 mètres en limite.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, dans le cas d'extension de celles-ci.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter l'ensoleillement des constructions voisines.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- La hauteur des constructions agricoles ne doit pas excéder 14 mètres.
- La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 9 mètres.
- Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions relevant d'impératifs techniques, telles que silos, réservoirs, châteaux d'eau ...etc.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article DG 12 des dispositions générales.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Il est conseillé que les plantations existantes soient conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

L'aspect général et la tenue des constructions et installations doivent être préservés.

Une haie végétale ou un habillage végétal pourra être imposé afin de masquer certains bâtiments ou exploitations.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

T I T R E 5

Dispositions applicables aux zones naturelles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison d'une part, de l'existence de risques naturels ou de nuisances, et d'autre part en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment esthétique ou écologique.

Un secteur Ni correspond à la zone affectée par un risque d'inondation et soumis au PPRNI.

Un sous-secteur NI, de taille et capacité d'accueil limitées, correspond à une zone naturelle de loisirs.

Un sous-secteur, Np, de taille et capacité d'accueil limitées, correspond à un champ photovoltaïque.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisation du sol non prévues à l'article N-2 et notamment le stationnement des caravanes isolées, les dépôts extérieurs permanents et déchets divers.

-Les constructions à usage agricole.

-Les dépôts de véhicules hors d'usage.

-L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

En secteur Ni toute construction ou aménagement susceptible d'aggraver le risque d'inondation.

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

Les constructions ci-dessous sont autorisées sous réserve de respecter les conditions définies ci-dessous :

2.1. L'aménagement et l'extension des constructions existantes, dont le clos et le couvert sont assurés, sans en modifier le caractère. L'extension des bâtiments existants n'est admise qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- que la surface d'emprise au sol avant travaux soit supérieure à 50m².
- que la surface hors œuvre nette près travaux n'excède pas 50% de la surface existante sans dépasser une surface finale de 250m².
- que le règlement sanitaire départemental soit respecté en cas de proximité d'une exploitation agricole.

2.2. Les annexes liées aux habitations existantes, dans la limite de 40 m², d'une seule par îlot ou tènement de propriété, et à condition de se situer à proximité immédiate des habitations sauf impératifs techniques. Les piscines sont autorisées sans limitation de surface.

2.3. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, intégrés au site.

2.4. Une partie de la zone N est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation matérialisé sur les documents graphiques par un indice i. Ce Plan s'impose en tant que servitude au présent règlement.

2.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve :

- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- qu'ils ne compromettent pas l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur

lesquels ils sont implantés.

2-6. L'extension des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif existants, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment existant.

2.7. Les centrales solaires photovoltaïques au sol doivent être implantées sur des surfaces stériles n'ayant aucun enjeu agricole, écologique et paysager.

En zone NI, sont autorisées :

- les aires de stationnement
- les aires de jeux et de sports
- les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 60 m², dans la limite de 2 dans la zone NI et à condition d'être liées à l'activité de loisirs.

En zone Np, sont autorisées :

- les activités, constructions et installations liées ou dérivées de la production d'énergies renouvelables par panneaux solaires à condition de respecter la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article 8 des dispositions générales.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une construction ou une installation existante est interdite à l'exception toutefois des chemins d'exploitation.

En zone Np, l'accès à la zone sera mutualisé avec celui de la zone économique UI mitoyenne.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

En zone Np : non réglementé.

4.1: Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En surplus du réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers peuvent être autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

4.2 : Assainissement :

4.2-1 : Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Dans le cas contraire l'assainissement individuel peut-être autorisé à condition d'être conforme au schéma d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L .1331-10 du Code de la Santé Publique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- Les dispositifs individuels devront être conformes au schéma d'assainissement.

4.2-2 : Eaux pluviales :

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

- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

4.3: Réseaux secs :

4.3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

4.3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Se reporter à l'article DG8, sauf pour la zone Np.

En zone Np, les constructions doivent s'implanter à minimum 25 mètres de l'axe de la RD 1089.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 mètres
- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction annexe d'une hauteur inférieure à 4 mètres en limite.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, dans le cas d'extension de celles-ci.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter l'ensoleillement des constructions voisines.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.
- Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions relevant d'impératifs techniques, telles que silos, réservoirs, châteaux d'eau ...etc.

En zones NI et Np, la hauteur des constructions est limitée à 4 m au sommet. Cette hauteur ne s'applique pas aux installations photovoltaïques proprement dites (structures support et panneaux).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article DG 12 des dispositions générales, sauf pour la zone Np. En zone Np : non réglementé.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

L'aspect général et la tenue des constructions et installations doivent être préservée.

Une haie végétale ou un habillage végétal pourra être imposé afin de masquer certains bâtiments ou exploitations.

En zone Np, un espace arboré sera maintenu au Nord de la zone, sur une bande de 10 mètres à compter de l'alignement de la RD 1089. De plus, une haie bocagère linéaire sera créée le long de la façade Est de la zone.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

En zones NI et Np, le coefficient d'occupation des sols sera inférieur ou égale à 0,1.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'un espace NATUREL occupé par des bâtiments à caractère d'activités.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DUSOL

ARTICLE NE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.

ARTICLE NE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement et au gardiennage des établissements et qu'elles soient édifiées en même temps ou après la construction de ces mêmes établissements,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient pourvues d'installation éliminant les nuisances causées, et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, ni incommodités, ni insalubrités, ni sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NE 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

1. Voirie :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par un acte authentique) ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil par voie judiciaire ou acte sous seing privé publié au bureau des hypothèques.
- Les caractéristiques de ces voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- Les voies à créer, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds et notamment avoir une emprise minimum de 6 mètres.
- Les voies en impasse devront être aménagées à leurs extrémités de telle sorte que les véhicules de fort tonnage puissent faire demi-tour.

2 . Accès :

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

- Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée :
- cas général : retrait minimum de 4 mètres de l'alignement,
- activités induisant un trafic poids lourds important : retrait minimum de 9 mètres du bord de l'alignement.
- Chaque groupe de garages individuels ne présentera qu'un seul accès sur la voie publique ou privée.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE NE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 : Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En surplus du réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers peuvent être autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

4.2 : Assainissement :

4.2-1 : Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Dans le cas contraire l'assainissement individuel peut-être autorisé à condition d'être conforme au schéma d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L .1331-10 du Code de la Santé Publique.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel qui peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- Les dispositifs individuels devront être conformes au schéma d'assainissement.

4.2-2 : Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

4.3: Réseaux secs :

4.3-1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3-2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

4.3-3 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE NE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE NE 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES PAR RAPPORT AUX VOIES

Se reporter à l'article DG8.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Ce retrait ne pourra être inférieur à 4 mètres.
 $l \geq H/2$

Toutefois, ce retrait peut être supprimé le long des limites de parcelles internes à la zone UF lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe- feux).

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance minimum de 4 mètres des limites séparatives.

ARTICLE NE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions non accolées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux bâtiments principaux.

ARTICLE NE 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,50.

ARTICLE NE 10 – HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

- **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- **La hauteur**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur totale des constructions annexes telles que garages, buanderies, etc.... ne peut dépasser 4,50 mètres.

Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas d'une construction à usage d'équipements collectifs ou d'impératifs techniques ; cette hauteur est limitée à 15 mètres.

ARTICLE NE 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions devra être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage.

En outre, les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les prescriptions architecturales édictées à l'article DG 12 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE NE 12 - STATIONNEMENT

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

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

ARTICLE NE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La création ou l'extension de bâtiments ou d'activités portant atteinte au paysage et à l'environnement existant seront subordonnées à l'aménagement d'écran de verdure réalisé en feuillus.

En outre, les surfaces de stationnement devront être plantées ou bordées d'arbres feuillus à haute tige à raison au minimum d'un arbre pour 100 m² de parking.

ARTICLE NE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.