

ATELIER CARRE D'ARCHE

PLAN
LOCAL
D'URBANISME

Acte déposé à la
Préfecture du Cher, le

23 DEC. 2005



SAINTE - SOLANGE

REGLEMENT D'URBANISME

Arrêté le
Approuvé le

Jr
document n° 3



Septembre 2004

SOMMAIRE

TITRE I	- DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II	- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
	Zone U	6
TITRE III	- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
	Zone AU	13
TITRE IV	- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
	Zone A	19
TITRE V	- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
	Zone N	23

TITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

- * Le présent règlement s'applique à la commune de Sainte-Solange 18.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU P.L.U ET D'AUTRES DISPOSITIONS AFFECTANT L'OCCUPATION OU L'UTILISATION DU SOL

Les règles du P.L.U se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles RI 11.1 à RI 11.26 du Code de l'urbanisme).

Toutefois, en application de l'article RI 11.1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables, les prescriptions définies dans les articles suivants :

- Articles R111.2 Atteinte à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R111.3.2 Préservation ou mise en valeur d'un site archéologique
- Article R111.4 Accès et desserte des terrains par les voies publiques - Stationnement
- Article R111.14 Participation aux réalisations d'équipements
- Article R111.14.2 Protection de l'environnement
- Article R111.15 Respect des directives d'aménagement national, cohérence avec les schémas directeurs
- Article R1 11.21 Respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments.

* Indépendamment des règles du P.L.U, les servitudes d'utilité publique, répertoriées en annexe conformément à l'article L126.1 du code de l'urbanisme, sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

* Ce règlement n'exclut pas l'application d'autres dispositions du code de l'urbanisme, notamment celles permettant de refuser un permis de construire pour des travaux ou constructions devant être réalisés sur des terrains compris dans une opération pour laquelle une déclaration d'utilité publique a été publiée (article L421.4).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

* Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en :

- Zones urbaines : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II :

U : zone délimitant l'agglomération et ses abords en voie d'urbanisation comprenant deux secteurs Ua et Ub.

Ua : correspond à la partie ancienne du bourg dominée par un monument historique.

Ub : délimite les extensions périphériques du bourg.

Un sous-secteur Ub1 tolère d'une manière provisoire le stationnement de caravanes.

- Zones à urbaniser : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :

AU : zone d'urbanisation future qui comprend deux secteurs Aua et Aub.

AUa : zone d'urbanisation future à usage d'habitation.

Un sous-secteur AUa1 correspond à une zone d'urbanisation future à usage d'habitation réglementée.

AUb : zone d'urbanisation future à usage d'activités industrielles ou artisanales.

- Zones agricoles : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV

A : zone réservée à l'activité agricole

- Zones naturelles : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V

N : zone à protéger en raison de la qualité des sites des milieux naturels et des paysages. Cette zone comprend trois secteurs Na, Nb et Nc.

Na : zone de mise en valeur des paysages naturels

Nb : zone faiblement construite, ou de nouvelles constructions peuvent être admises à des conditions limitatives.

Un sous-secteur Nb1 est réservé pour les constructions très peu denses.

Nc : zone ponctuelles, correspondant à des ensembles construits isolés qui doivent être mis en valeur.

* Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou les zones naturelles, sont soumis aux dispositions de l'article R123.32 du code de l'urbanisme. Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L12.9 du code de l'urbanisme.

* Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATION MINEURES

* Conformément aux dispositions de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.L.U 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.

* L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol est chargée de statuer sur ses adaptations.

* Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date de publication du plan local d'urbanisme (P.L.U.).

ARTICLE 5 – RAPPELS

SONT SOUMIS A AUTORISATION

*Les installations et travaux divers (article R442.1 et R442.2) :

- Parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public
- Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules de plus de dix unités, garages collectifs de caravanes,
- Affouillements et exhaussements du sol (superficie supérieure à 100 m² et profondeur ou hauteur supérieure à 2 m).

*Les démolitions dans le périmètre de protection de l'église classée monument historique, en application de l'article L 403.1c du code de l'urbanisme.

SONT SOUMIS A DÉCLARATION PRÉALABLE

* L'édification des clôtures (article L441.1 à L441.3 du code de l'urbanisme).

* Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques cités aux alinéas a à l de l'article R422.2 du code de l'urbanisme.

*Les constructions ou travaux n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et :

- qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle,
- ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m² (article R422.2 alinéa m du code de l'urbanisme).

* Pour les constructions d'habitation (à usage uni familial), en l'absence du réseau public notamment en zone agricole, une déclaration doit être faite auprès du préfet (articles R 1321-6 et R 1321-14 du code de la santé publique, articles 5-1 et 10 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001).

En l'absence du réseau public ou si le raccordement à celui-ci est impossible, il devient obligatoire de disposer d'une source privée d'alimentation en eau potable, dans le respect des limites de qualité des eaux destinées à la consommation humaine (fixées par le décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001).

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

* Dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage :

- Les demandes de défrichement sont irrecevables,'
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L130.1)

ACCES

* Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, application de l'article 682 du code civil.

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

* Conformément aux dispositions du décret n°86~192 du 5 février 1986, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis sont délivrés après accord du Service Régional de l'Archéologie.

* Les sites devant faire l'objet de cette consultation sont mentionnés au plan de zonage.

* Toute découverte fortuite devra être déclarée, conformément à l'article 14 de la loi validée du 27 Septembre 1941 portant sur la réglementation des fouilles archéologiques.
Cette réserve est valable pour tout le territoire de la commune.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

La zone U délimite l'agglomération et ses abords en voie d'urbanisation. Elle est divisée en deux secteurs :

Ua qui concerne la partie ancienne du bourg, dominée par un bâtiment historique, l'église.

Ub qui s'applique aux extensions périphériques du bourg.

Un sous-secteur Ub1 tolère d'une manière provisoire le stationnement des caravanes à condition d'imposer la plantation d'arbres hautes tiges le long des limites de terrain pour les dissimuler aux mieux.

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

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- *les constructions à usage d'activités industrielles
- *les lotissements à usage d'activités industrielles.
- *les terrains de stationnement des caravanes.
- *les stationnements de caravanes isolés (de 1 à 5 caravanes) à titre temporaire, sauf dans le secteur Ub1. (Art. 443)
- *les terrains de camping.
- *les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés,
 - les affouillements et exhaussements du sol.
- * les carrières.

ARTICLE U 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont notamment admises, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation, d'activités artisanales, commerciales, de bureaux, hôtels et leurs annexes,
- les lotissements à usage d'habitation,
- l'extension accolée ou non, l'amélioration des constructions et installations existantes,
- les installations classées, liées à des activités artisanales ou commerciales
- l'extension des installations classées existantes.
- les constructions nécessaires au service public et de faible emprise (telles que poste de transformation électrique, local technique nécessaire à l'exploitation d'un réseau ou à une activité liée à la gestion du domaine public, routier ou fluvial).

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- * les constructions et installations à usage d'activités sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.

* les installations classées sont admises, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - VOIRIE ET ACCÈS

* Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,50 m.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 m de plate-forme.

Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3,50 m, et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse peuvent être interdites dans les lotissements. Lorsqu'elles sont autorisées les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

* Accès :

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

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50m de hauteur.

Le nombre de logements autorisés peut être limité en fonction des caractéristiques des accès.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

* Eau:

Les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

* Assainissement - Eaux usées :

Les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau ou d'une station d'épuration particulière, seules les habitations individuelles, à l'exception de celles réalisées dans le cadre de lotissements de plus de 5 lots sont autorisées, sous réserve des dispositions de l'article 5 ci-après, et à condition que les eaux et matières usées soient dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination conforme à la réglementation.

Le système d'évacuation doit être conçu pour être raccordé au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux sont interdits.

* Assainissement - Eaux pluviales :

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

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

* Électricité et télécommunications :

Toutes les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau d'électricité. Des raccordements ensevelis peuvent être imposées.

Ils sont obligatoires dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

ARTICLE U 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

* Lorsque les constructions ne peuvent être raccordées au réseau collectif d'assainissement les terrains doivent avoir une superficie et des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

* Dans le secteur Ua :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement

* Dans le secteur Ub :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m de l'alignement.

Toutefois des implantations à moins de 5 m de l'alignement peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain, ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

* Toutefois, l'implantation à l'alignement des petites constructions nécessaires aux services publics, de hauteur inférieure à 3 m prise à l'égout du toit et de surface inférieure ou égale à 10 m², peut être autorisée.

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

* Dans une profondeur de 20m à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative latérale, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6m à l'égout du toit sur cette limite.

- en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.

*Au-delà d'une profondeur de 20m, la distance comptée horizontalement de tout point bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au

moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3m.

* Des implantations sur limite séparative peuvent être autorisées :

- dans le cas de constructions annexes dont la hauteur, sur cette limite, n'excède pas 3,50m à l'égout du toit, comptés à partir du niveau du sol naturel.

- dans les autres cas, en fonction de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain, ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

* Les bâtiments à usage d'activités doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6m.

* Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

Toutefois, l'implantation sur limites séparatives des petites constructions nécessaires aux services publics de hauteur inférieure à 3 m prise à l'égout du toit et de surface inférieure ou égale à 10 m² peut être autorisée.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

* Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

* La distance entre ces deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 m.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

* Néant

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

* La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables (7m à l'égout du toit).

* Lorsqu'elle ne peut être exprimée en nombre de niveaux et pour les constructions à usage d'activités, la hauteur mesurée à partir du niveau du sol naturel ne doit pas excéder 12 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements d'infrastructure ou les bâtiments à usage d'activité lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

* Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

* L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

* Sont interdits :

- les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région
- les imitations de matériaux, tels que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses
- l'emploi en toiture de matériaux métalliques brillants
- l'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement

* Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel.

Sur les terrains en pente, cette hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol du bâtiment à édifier.

Le soubassement doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportions des ouvertures).

* La pente des buttes de terre rapportée ne doit pas excéder 10%

* Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70 % (35°).

Une inclinaison à 45° est néanmoins recommandée.

* Les toitures en terrasse ne sont admises que pour les collectifs

* Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduit et toiture) avec les constructions principales. Il est interdit de les réaliser avec des matériaux tels que tôles, papier goudronné. Elles ne doivent pas comporter de toit en terrasse.

* Les clôtures et les portails doivent être de formes simples.

En façade et sur les marges de reculement bordure des voies :

Le soubassement des clôtures à claire-voie ou grillagées ne doit pas dépasser 0,60 m.

Les clôtures pleines sont interdites.

* Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

Dans le secteur Ua :

* Pour les travaux neufs :

- Se référer à l'article R111-21 et L421-6 du code de l'urbanisme.
- Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 m au-dessus du sol naturel, au point le plus bas du terrain d'assiette.
- Les buttes de terre sont interdites.
- Les pentes de toitures des constructions principales, en dehors des basses-gouttes, auront une inclinaison minimale de 45°.
- Les matériaux de couverture seront en petites tuiles plates de terre cuite ton rouge vieilli ou en ardoises.
- Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduits et toiture avec constructions principales).

- Les clôtures et portails doivent être implantés à l'alignement, les murs pleins traditionnels peuvent être autorisés, leur hauteur sera déterminée par leur insertion dans l'environnement proche. Les clôtures en P.V.C. sont interdites.
- * Pour les travaux d'entretien sur le patrimoine ancien de qualité :
 - Couverture : conserver, restaurer ou refaire à l'identique les couvertures en petites tuiles plates de terre cuite ou restituer les matériaux de couverture dans les dispositions d'origine.
 - Lucarnes : conserver, restaurer ou restituer dans ses dispositions d'origine les lucarnes, les portes de grenier peuvent être remplacées par des fenêtres en bois à trois carreaux par vantail.
 - Châssis de toit (78x98 maximum) peuvent être acceptés sur les versants non vus du domaine public.
 - Menuiseries : conserver, restaurer ou refaire à l'identique les menuiseries traditionnelles en bois à trois carreaux par vantail. Les menuiseries peuvent être peintes ton gris clair légèrement teinté, ou lasurées. Les volets traditionnels en bois seront conservés, restaurés ou refaits à l'identique.
 - Ravalement : les enduits seront traditionnels exécutés à la chaux blanche teintée au sable de carrière, y compris le dégrossi. Les peintures sur les enduits sont interdites.
 - Les murs de clôture pleins en maçonnerie traditionnelle, seront conservés ou refaits à l'identique.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- * Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit être prévu :
 - pour les constructions à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement par logement.
 - pour les immeubles collectifs, une place de stationnement pour 80m² de plancher hors œuvre, avec au minimum une place par logement.
 - pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre.
 - pour les constructions à usage commercial d'au moins 500m² de surface de vente, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de vente.
 - pour les constructions à usage industriel, une place de stationnement pour trois postes d'emploi.
- * En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé :
 - soit à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300m du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits emplacements.
 - soit à s'acquitter de cette obligation par l'obtention d'une concession ou le versement d'une participation, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

*Pas d'obligation de stationnement pour les logements PLA.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

* Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.
- Dans les lotissements et opérations groupées dont le nombre de lots ou logements est au moins égal à 10, 10 % au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces collectifs d'agrément.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article RI 12.2 du code de l'urbanisme.
- Le C.O.S de la zone est de 0,40 dans le secteur Ua, 0,30 dans le secteur Ub.

Il n'est pas applicable :

- aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers,
- aux équipements d'infrastructure,
- aux constructions à usage d'activités viticole et agricole.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

La zone AU est une zone réservée à l'urbanisation future.

Elle se décompose en deux secteurs :

- AUa - destiné principalement aux habitations, dont un sous secteur AUa1 plus réglementé.
- AUb - destiné aux activités artisanales, industrielles, commerciales, agronomiques et aux activités qui revêtent un caractère d'intérêt collectif.

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

ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- * les terrains de stationnement des caravanes.
- * les stationnements de caravanes isolés (de 1 à 5 caravanes) à titre temporaire.
- * les terrains de camping.
- * les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés,
 - les affouillements et exhaussements du sol.
- * les carrières

ARTICLE AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont notamment admises, sous réserves des conditions fixées au paragraphe suivant, que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans l'ensemble de la zone :

- L'extension mesurée des constructions et installations existantes
- Les constructions annexes aux bâtiments existants
- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure
- Les équipements publics

Dans le secteur AUa :

- Les lotissements et ensembles d'habitations
- Les installations commerciales

Dans le secteur AUb :

- Les constructions et installations destinées aux activités industrielles, artisanales, agronomiques, commerciales ou qui revêtent un caractère d'intérêt collectif, ou aux fonctions d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'habitation et d'équipements collectifs liés aux activités admises dans la zone.
- Les lotissements à usage d'activités
- Les installations classées
- Les dépôts de matériaux divers

- Les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire
- Les parcs résidentiels de loisirs

Occupations et utilisations du sol sous conditions :

Dans le secteur AUa :

Les constructions et les installations sont admises à condition :

- de ne pas compromettre un aménagement rationnel de la zone
- de s'inscrire dans un plan d'aménagement de la zone
- d'être compatibles avec la capacité des équipements de la commune (réseaux et équipements de superstructure)
- que la viabilité soit à la charge du pétitionnaire
- que le nombre de lots soit supérieur à 10 logements
- de présenter les caractéristiques d'une bonne intégration au milieu urbanisé environnant

S'il s'agit d'un lotissement, il sera accompagné d'un règlement très strict définissant notamment :

- les implantations des constructions
- les orientations des toitures (ligne de faîtage) et les versants
- les modèles de clôture
- les matériaux de couverture

Dans le secteur AUb :

* Les constructions et les installations à usage d'activités sont admises à condition :

- de ne pas compromettre un aménagement rationnel de la zone
- d'être compatibles avec la capacité des équipements de la commune (réseaux et équipements de superstructure)

* Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition d'être destinées au gardiennage ou à la direction des établissements implantés dans la zone

* Les installations classées sont admises à condition que la localisation permette de maintenir les zones urbanisées et les zones d'urbanisation future à usage d'habitation à l'écart des nuisances

* Les dépôts de matériaux divers sont admis à condition d'être masqués à la vue

* Les constructions à usage d'habitation temporaire sont admises à condition d'être destinées à loger les employés dont les conditions de travail prévoient le logement par l'employeur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE AU 3 - VOIRIE ET ACCÈS

* Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse peuvent être interdites

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour

Les voies nouvelles, publiques ou privées, devront avoir au minimum 8 m de plate-forme.

* Accès :

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

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m au moins.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

* Eau :

Dans le secteur AUa :

Les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans le secteur AUb :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution.

* Assainissement - Eaux usées :

Dans le secteur AUa :

Les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux sont interdits.

Dans le secteur AUb :

Les installations ne sont autorisées que sous réserve de l'accord de la Mairie sur le système de traitement et d'évacuation des effluents.

L'évacuation directe d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

* Assainissement - Eaux pluviales :

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

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

* Électricité et télécommunications :

Toutes les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau d'électricité. Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

Ils sont obligatoires dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* Aucune construction ne peut être édifée sur un terrain dont les caractéristiques ne permettent pas la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.

* Dans le secteur Aual :

La superficie minimum par lot est fixée à 1000 m², dans l'intérêt de préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'implantation à l'alignement des petites constructions nécessaires aux services publics, de hauteur inférieure à 6 mètres prise à l'égout du toit et de surface inférieure ou égale à 10 m², peut être autorisée.

* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement. Toutefois des implantations à moins de 5 m de l'alignement peuvent être autorisées, s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

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

Dans le secteur AUa :

* Les constructions peuvent être implantées :

- En limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6m à l'égout du toit sur cette limite.
- En retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m. Cette distance est portée à 6m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales.

* Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

Dans le secteur AUb :

* Les constructions et installations de toute nature doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6m.

Dans le cas où une implantation à une distance moindre peut être envisagée dans le cadre d'une adaptation mineure, l'autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'un mur coupe-feu.

* Les constructions à usage d'habitation et de bureaux, ou nécessaires aux services publics, peuvent être implantées.

- En limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6m à l'égout du toit sur cette limite.
- En retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m. Cette distance est portée à 6m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

* Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de, ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

* La distance entre ces deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 3 m.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

* Néant

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur AUa :

* La hauteur des constructions mesurée à partir du niveau du sol naturel est limitée à 7m à l'égout du toit.

* Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

Dans le secteur AUb :

* Néant

* La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

* Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel.

Le soubassement doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportions des ouvertures).

* La pente des buttes de terre rapportée ne doit pas excéder 10%

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

* L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

* Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70 % (35°).

Une inclinaison à 45° est néanmoins recommandée.

* Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduit et toiture) avec les constructions principales.

* Les clôtures et les portails doivent être de formes simples.

Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 m.

La hauteur des clôtures pleines en façade ne doit pas dépasser 1,20m.

* Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

Rappel : il est fait application des dispositions des articles R111.14.2 et R111.21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Dans le secteur AUa :

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

Dans le secteur AUb :

* Le stationnement des véhicules (de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques et des cinq premiers mètres de la marge de reculement.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, faire l'objet de mesures compensatoires.
- Dans les lotissements et opérations groupées dont le nombre de lots ou logements est au moins égal à 10, 10 % au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces collectifs d'agrément.
- Les surfaces libres de toute occupation, et notamment les cinq premiers mètres de la marge de reculement, doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.
- Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran de verdure.
- Dans le secteur Aual :
Dans les lotissements et opérations groupées, 25 % au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces collectifs d'agrément.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R112.2 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur AUa :

- Le C.O.S de la zone est de 0,30.

Il n'est pas applicable :

- aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers,
- aux équipements d'infrastructure.

Dans le secteur AUb :

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S).

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La zone A est une zone réservée à l'activité agricole.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- * les constructions à usage d'activités industrielles
- * les lotissements à usage d'activités industrielles.
- * les terrains de stationnement des caravanes.
- * les stationnements de caravanes isolés (de 1 à 5 caravanes) à titre temporaire.
- * les terrains de camping.
- * les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés,
 - les affouillements et exhaussements du sol.
- * les carrières.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont notamment admises, sous réserves des conditions fixées au paragraphe suivant, que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- * Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole (habitations et activités)
- * Les constructions et installations à des équipements publics
- * Les installations classées liées à l'activité agricole
- * Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure
- * Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- * Les installations classées sont admises à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les constructions à usage d'habitation à l'écart des nuisances.
- * Les carrières à condition que leur mode d'exploitation et de remise en état, fixé dans l'arrêté d'autorisation, soient compatibles avec le caractère de la zone.
- * Les abris de jardin familiaux à condition que leur superficie n'excède pas 10m². Il ne peut être autorisé qu'un seul abri de jardin par unité foncière.

Dans les sites d'hibernation des chauves-souris, les travaux de toute nature doivent avoir fait l'objet d'un accord préalable de la DDAF.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCÈS

*** Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptés aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

*** Accès :**

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

Le long des chemins départementaux, les accès sont limités à un seul par îlot de propriété, ils sont interdits pour les terrains desservis par une autre voie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

*** Eau:**

Les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau public, ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, l'alimentation peut, sauf pour les constructions à usage d'habitation ou les équipements recevant du publics, être réalisée par captage, forage ou puits conformément à la réglementation en vigueur.

*** Assainissement - Eaux usées :**

Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination. L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux sont interdits.

*** Assainissement- Eaux pluviales ;**

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

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

*** Électricité et télécommunications :**

Toutes les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau d'électricité. Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

*** Aucune construction ne peut être édifée sur un terrain dont les caractéristiques ne permettent pas la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.**

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

*** Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 10 m de l'alignement.**

Toutefois l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date de publication du P.L.U.

* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

* Les constructions peuvent être implantées :

- En limite séparative

- En retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 8 m.

Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existantes antérieurement à la date de publication du P.L.U.

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

* Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

* La distance entre ces deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 6 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

* Néant

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

* La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

* La hauteur n'est pas limitée dans les autres cas.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

* L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

* Dans le cas de constructions à usage d'habitation :

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel.

Sur les terrains en pente, cette hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut l'emprise au sol du bâtiment à édifier.

Le soubassement doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportions des ouvertures).

* Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70 % (35°).

Une inclinaison à 45° est néanmoins recommandée.

* Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduit et toiture) avec les constructions principales.

* Les clôtures et les portails doivent être de formes simples.

Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 m.

Les clôtures pleines sont interdites.

* Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.
- Dans les lotissements et opérations groupées dont le nombre de lots ou logements est au moins égal à 10, 10 % au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces collectifs d'agrément.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

* Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S).

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

La zone N est une zone de protection des milieux naturels, soit en raison de la qualité du paysage, soit pour préserver certaines espèces, notamment végétales, particulièrement intéressantes.

Les constructions autres que celles qui pourraient contribuer à la mise en valeur du site y sont en général interdites.

Elle se décompose en trois secteurs :

Na : secteur de mise en valeur des paysages naturels.

Nb : secteur faiblement construit, ou de nouvelles constructions peuvent être admises à des conditions limitatives.

Un sous-secteur Nb1 est réservé pour les constructions très peu denses.

Nc : secteurs ponctuels, correspondant à des ensembles construits isolés qui doivent être mis en valeur.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- *les constructions à usage d'activités industrielles.
- *les lotissements à usage d'activités industrielles.
- *les terrains de stationnement des caravanes.
- *les stationnements de caravanes isolés (de 1 à 5 caravanes) à titre temporaire.
- *les terrains de camping.
- *les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés,
 - les affouillements et exhaussements du sol.
- *Les lotissements.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont notamment admises, sous réserves des conditions fixées au paragraphe suivant, que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- * L'extension mesurée des constructions et installations existantes
- * Les installations classées liées et nécessaires aux constructions et activités existantes dans la zone.
- *Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure
- *Les carrières

-Dans le secteur Na :

- * Les constructions et installations destinées à des équipements publics ou de loisirs.

-Dans le secteur Nb :

- * Les constructions neuves de faible densité, destinées principalement à l'habitation.
- * L'extension par agrandissement des constructions existantes ou par construction nouvelle non accolée.

-Dans le secteur Nb1 :

- * Le changement d'affectation des bâtiments.
- * L'extension par agrandissement des constructions existantes ou par construction nouvelle non accolée.

-Dans le secteur Nc :

- * Le changement d'affectation ou d'usage des constructions existantes.
- * L'extension par agrandissement des constructions existantes ou par construction nouvelle non accolée.

Occupations et utilisations du sol sous conditions :

- * Les installations classées sont admises quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
- * Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure ne sont admises que si leur localisation dans la zone est impérative.
- * Les carrières sont admises sous réserve de ne pas compromettre la recherche de gisements d'eau potable.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCÈS

* Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptés aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

* Accès :

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

Le long des chemins départementaux, les accès sont limités à un seul par îlot de propriété, ils sont interdits pour les terrains desservis par une autre voie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

* Eau :

Les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau public, ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, l'alimentation peut, sauf pour les constructions à usage d'habitation ou les équipements recevant du public, être réalisée par captage, forage ou puits conformément à la réglementation en vigueur.

* Assainissement - Eaux usées :

Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.

L'évacuation d'eaux usées dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux sont interdits.

* Assainissement - Eaux pluviales :

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

* Électricité et télécommunications :

Toutes les constructions et les installations doivent être raccordées au réseau d'électricité. Des raccordements ensevelis peuvent être imposées.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

* Les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

* Dans le secteur Nb1:

La superficie minimum par lot est fixée à 5000m², dans l'intérêt de préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement. Toutefois l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date de publication du P.L.U.

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

* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m de la limite séparative.

Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existantes antérieurement à la date de publication du P.L.U.

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

* Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

* La distance entre ces deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 3 m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

* Néant

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

* Néant

Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et RI 11.21 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE N 11- ASPECT EXTÉRIEUR

* L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et RI 11.21 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Nc :

Dans le souci de la mise en valeur du patrimoine existant, il est recommandé :

* Pour les travaux d'entretien sur le patrimoine ancien de qualité :

- Couverture : conserver, restaurer ou refaire à l'identique les couvertures en petites tuiles plates de terre cuite ou restituer les matériaux de couverture dans les dispositions d'origine.
- Lucarnes : conserver, restaurer ou restituer dans ses dispositions d'origine les lucarnes, les portes de grenier peuvent être remplacées par des fenêtres en bois à trois carreaux par vantail.
- Châssis de toit (78x98 maximum) à pose encastrée peuvent être acceptés sur les versants non vus du domaine public.
- Menuiseries : conserver, restaurer ou refaire à l'identique les menuiseries traditionnelles en bois à trois carreaux par vantail. Les menuiseries peuvent être peintes ton gris clair légèrement teinté, ou lasurées. Les volets traditionnels en bois seront conservés, restaurés ou refaits à l'identique.
- Ravalement : les enduits seront traditionnels exécutés à la chaux blanche teintée au sable de carrière, y compris le dégrossi. Les peintures sur les enduits sont interdites.
- Les clôtures doivent être simples et non personnalisées. Elles peuvent être en bois ou en simple grillage maintenu par des potelets métalliques, doublé ou non de haies vives d'essence locale. Le P.V.C. est interdit.

* Démolition de bâtiment sans intérêt architectural :

La démolition d'anciens hangars à structure métallique ou matériaux précaires pourra être demandé à l'occasion de travaux de réhabilitation de bâtiments anciens si celle-ci contribue à mettre en valeur le site.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

**ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES
CLASSÉS**

* Néant

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

* Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S).