

PLAN LOCAL D'URBANISME

- COMMUNE DE LA CLAYETTE -

Date : Mars 2007

3.2. Règlement



Commune de La Clayette

Place de l'Hôtel de Ville
71 800 LA CLAYETTE
TEL : 03 85 28 02 98 – FAX : 03 85 26 83 95
E-mail: mairie@clayette.wanadoo.fr

SARL CAMPUS DEVELOPEMENT

49 rue Montosier
63000 CLERMONT FERRAND
TEL : 04 73 42 25 90 – FAX : 04 73 42 25 89
Email : faye-campus@wanadoo.fr

Campus
DEVELOPEMENT



Prescription par DCM du : _____

Arrêt par DCM du : _____

Approbation par DCM du : _____

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du :

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LA CLAYETTE.

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

Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du titre I – chapitre I – section I et III de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme (articles R. 111.1 à R.111.26), à l'exception des règles d'ordre public définies par les articles suivants qui continuent à s'appliquer :

Articles R111.2 du Code de l'Urbanisme: salubrité et sécurité publique,
R111.3-2 du Code de l'Urbanisme : sites archéologiques,
R111.4 du Code de l'Urbanisme : desserte des terrains,
R111.14 -2 du Code de l'Urbanisme : protection de l'environnement,
R111.15 du Code de l'Urbanisme : aménagement du territoire,
R111.21 du Code de l'Urbanisme : respect du paysage et du caractère des lieux.

Conformément à l'article L. 123-5 du Code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux modifications ou extensions des constructions existantes ainsi qu'aux changements de destination avec ou sans travaux, sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, qui sont définies dans la liste des servitudes annexées au P.L.U., conformément aux dispositions des articles L.126.1, R. 126.1, R. 126.2 et R.126.3 du Code de l'Urbanisme.
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En ce qui concerne les lotissements :

1) - Conformément à l'article L 315.2.1. du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir, sauf demande de maintien des règles du lotissement présentée par les co-lotis.

2) - Conformément à l'article L 315.8 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans à compter de l'achèvement des travaux d'un lotissement, le permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement sous réserve des dispositions définies aux articles L 315.3, L 315.4, L 315.7 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques.

1 - Les zones **urbaines**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du TITRE II et qui sont repérées aux plans par les indices correspondants sont :

- la zone UA : zone centrale à forte densité
- la zone UB : zone centrale de densité moyenne
- la zone UC : zone pavillonnaire
- la zone UD : zone urbaine, excentrée par rapport à la ville de La Clayette (secteur de La Retraite)

- la zone UP : Zones d'équipements publics ou privés
- la zone UX : zone d'activités industrielles, commerciales et artisanales. La zone UX comporte un sous secteur UXd correspondant à l'emprise et à la zone d'extension de la déchetterie.

2 - les zones **à urbaniser**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du TITRE III et qui sont repérées aux plans par les indices correspondants sont :

- la zone 1AUB, urbanisable sous la forme d'une opération d'ensemble et destinée à devenir, à terme, une zone UB
- la zone 1AUC, urbanisable sous la forme d'une opération d'ensemble et destinée à devenir, à terme, une zone UC
- la zone AUD, correspondant à l'extension de l'urbanisation sur le secteur de la Retraite, et destinée à devenir, à terme, une zone UD.

3 - la zone **agricole**, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du TITRE IV et qui est repérée aux plans par la lettre « A »

4 - la zone **naturelle**, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du TITRE V et qui est repérée aux plans par la lettre « N ». La zone N comporte un sous-secteur « NI » où seuls les équipements et installations légères sportives ou de loisirs sont autorisés.

5 - Les documents graphiques font en outre apparaître:

- les espaces boisés à conserver ou à créer classés en application de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L 123-9 et R 123-32 du code de l'urbanisme ;

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES ET TRAVAUX SUR LES BATIMENTS EXISTANTS

1 - Travaux sur les bâtiments existants :

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 sans adaptation mineure, que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2 - Adaptations mineures :

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 des règlements de zones, à l'exception des interdictions édictées à l'article 2 de ces règlements, sont possibles lorsqu'elle sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 – RAPPELS

1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.

2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3 - les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'intérieur des secteurs où s'applique les dispositions de l'alinéa c de l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

C'est la partie la plus dense du centre ville de LA CLAYETTE située en face du Château. Elle est constituée d'immeubles anciens implantés à l'alignement et en ordre continu, et affectée à l'habitation aux commerces et aux bureaux.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les caravanes isolées,
- les terrains de camping,
- les terrains de caravanes,
- les carrières.
- Les constructions à vocation agricole
- Les changements de destination des commerces en habitation

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS et UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations classées à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.

Rappel : Toute autre occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'alinéa précédent ou à l'article UA1 est autorisée sans conditions.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - 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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

2 - les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

3 - les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie ;
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, selon la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

- les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2.2 - 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à plus de 4 mètres de l'alignement.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

1 - Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement.

2 - Au-delà de cette profondeur de 15 mètres la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 12 mètres.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

Sans objet

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ;

2 - Forme :

Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

A l'exception des annexes aux constructions existantes et des équipements d'intérêt collectif, les constructions doivent avoir une toiture comportant plus d'un pan.

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 40 % ou 90 et 100 %. Ne sont pas concernés par cette règle les équipements d'intérêt collectif.

3 - Matériaux et teintes

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtres, briques creuses ou agglomérés est interdit.

La couverture sera réalisée en tuiles de ton bruni et nuancé, ou en bardeaux d'asphaltes ou matériaux assimilés ayant le même aspect.

La teinte des murs devra avoisiner les tons ocre de la pierre de la région tandis que les menuiseries devront être de ton discret.

Les alinéas précédents de forme, de matériaux et de teintes ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

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

2 - La surface des aires de stationnement, y compris la voirie de desserte du parc et les aires de manœuvre, sera calculée en fonction de la surface de planchers hors oeuvre nette ; elle sera au minimum de :

- 50 % pour les constructions à usage d'activité,
- 1,5 place par logement pour les constructions à usage d'habitation ;

3 - pour les constructions à usage commercial :

- surface de vente de 70 à 1000 m² : 10 à 15 places par 100 m² de surface de vente,
- surface de vente supérieure à 1000 et inférieure à 2 500 m² : 20 places par 100 m² de surface de vente,
- surface de vente supérieure à 2 500 m² : 15 places pour 100 m² de surface de vente.

Ces normes peuvent être modulées en fonction de l'urbanisation environnante.

4 - pour les équipements suivants les normes à appliquer sont :

- établissements scolaires du 1^{er} degré : 1 place de stationnement par classe ;
- établissements scolaires du 2^{ème} degré : 1 place de stationnement pour 20 élèves.
- hôtels restaurants : 9 places de stationnement pour 20 chambres + 3 places pour 10 m² de salle de restaurant ; ces dispositions ne s'appliquent néanmoins pas pour les hôtels restaurants résultant d'un changement de destination ainsi que pour les extensions de bâtiments existants.

5 - en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

6 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle

qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3 - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Elle correspond aux zones urbaines entourant immédiatement le centre ville et comprenant une mixité habitat individuel/collectif et commerces/services.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les caravanes isolées,
- les terrains de camping,
- les terrains de caravanes,
- les carrières.
- Les constructions à vocation agricole

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

Les installations classées à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.

Rappel : Toute autre occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'alinéa précédent ou à l'article UB1 est autorisée sans conditions.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - 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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil ;

2 - les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

3 - les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie ;
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

4 - les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, selon la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2.2 - 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à plus de 4 mètres de l'alignement.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

Sans objet.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ;

2 - Forme :

Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

A l'exception des annexes aux constructions existantes et des équipements d'intérêt collectif, les constructions doivent avoir une toiture comportant plus d'un pan.

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 40 % ou 90 et 100 %. Ne sont pas concernés par cette règle les équipements d'intérêt collectif.

3 - Matériaux et teintes

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtres, briques creuses ou agglomérés est interdit.

La couverture sera réalisée en tuiles de ton bruni et nuancé, ou en bardeaux d'asphaltes ou matériaux assimilés ayant le même aspect.

La teinte des murs devra avoisiner les tons ocre de la pierre de la région tandis que les menuiseries devront être de ton discret.

Les alinéas précédents de forme, de matériaux et de teintes ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

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

2 - La surface des aires de stationnement, y compris la voirie de desserte du parc et les aires de manœuvre, sera calculée en fonction de la surface de planchers hors oeuvre nette ; elle sera au minimum de :

- 50 % pour les constructions à usage d'activité,
- 1,5 place par logement pour les constructions à usage d'habitation ;

3- pour les constructions à usage commercial :

- surface de vente de 70 à 1 000 m² : 10 à 15 places par 100 m² de surface de vente,
- surface de vente supérieure à 1000 et inférieure à 2 500 m² : 20 Places par 100 m² de surface de vente,
- surface de vente supérieure à 2500 m² : 15 places pour 100 m² de surface de vente.

Ces normes peuvent être modulées en fonction de l'urbanisation environnante.

4 - Pour les équipements suivants, les normes à appliquer sont :

Hôtels et restaurants : 9 places de stationnement pour 10 chambres + 3 places pour 10 m² de salle de restaurant. Ces dispositions ne s'appliquent néanmoins pas pour les hôtels restaurants résultant d'un changement de destination ainsi que pour les extensions de bâtiments existants.

5 - en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

6 - La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3- POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1 - Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 1,00.

2 - Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments à caractère d'intérêt collectif (scolaires, hospitaliers, salle des fêtes, salles polyvalentes,...). Le COS n'est pas applicable non plus aux installations techniques et équipements d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Elle correspond aux parties périphériques de la ville, urbanisées sous la forme de lotissements pavillonnaires.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les caravanes isolées,
- les terrains de camping,
- les terrains de caravanes,
- les carrières.
- Les constructions à vocation agricole
- Les constructions à vocation industrielle

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

Les installations classées à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.

Rappel: Toute autre occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'alinéa précédent ou à l'article UC1 est autorisée sans conditions.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - 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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil ;

2 - Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie,
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3 - Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie ;

4 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité, doit être

alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, selon la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

2.2 - 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à plus de 4 mètres de l'alignement.

Toutefois, dans les ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération (voies tertiaires ouvertes à la circulation automobile, chemins piétons, places et placettes aménagées à l'extrémité des voies en impasse).

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

Sans objet.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ;

2 - Forme :

Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

A l'exception des annexes aux constructions existantes et des équipements d'intérêt collectif, les constructions doivent avoir une toiture comportant plus d'un pan.

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 40 % ou 90 et 100 %. Ne sont pas concernés par cette règle les équipements d'intérêt collectif.

3 - Matériaux et teintes

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtres, briques creuses ou agglomérés est interdit.

La couverture sera réalisée en tuiles de ton bruni et nuancé, ou en bardeaux d'asphaltes ou matériaux assimilés ayant le même aspect.

La teinte des murs devra avoisiner les tons ocre de la pierre de la région tandis que les menuiseries devront être de ton discret.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent être de préférence constituées par des haies vives à l'intérieur desquelles peuvent être noyés, le cas échéant des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire voie de couleur neutre.

Les alinéas précédents de forme, de matériaux et de teintes ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DE VEHICULES

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

2 – Il est exigé 2 places de stationnement pour chaque construction à usage d'habitation.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3 - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1 - le coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,50.

2 - Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments à caractère d'intérêt collectif (scolaires, hospitaliers, salle des fêtes, salles polyvalentes,...). Le COS n'est pas applicable non plus aux installations techniques et équipements d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

C'est une zone urbaine de faible densité, excentrée par rapport à la ville de La Clayette.

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les caravanes isolées,
- les terrains de camping,
- les terrains de caravanes,
- les carrières,
- les constructions à vocation industrielle

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

Les installations classées à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.

Les bâtiments agricoles ne sont autorisés que s'il s'agit de la modification ou de l'extension de bâtiments existants.

Rappel: Toute autre occupation ou utilisation du sol non mentionnée aux alinéas précédents ou à l'article UD1 est autorisée sans conditions.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - 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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil ;

2 - Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie,

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

3 - Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie ;

4 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, selon la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

2.2 - 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à plus de 4 mètres de l'alignement.

Toutefois, dans les ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération (voies tertiaires ouvertes à la circulation automobile, chemins piétons, places et placettes aménagées à l'extrémité des voies en impasse).

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

Sans objet.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ;

2 - Forme :

Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

A l'exception des annexes aux constructions existantes et des équipements d'intérêt collectif, les constructions doivent avoir une toiture comportant plus d'un pan.

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 40 % ou 90 et 100 %. Ne sont pas concernés par cette règle les équipements d'intérêt collectif.

3 - Matériaux et teintes

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtres, briques creuses ou agglomérés est interdit.

La couverture sera réalisée en tuiles de ton bruni et nuancé, ou en bardeaux d'asphaltes ou matériaux assimilés ayant le même aspect.

La teinte des murs devra avoisiner les tons ocre de la pierre de la région tandis que les menuiseries devront être de ton discret.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent être de préférence constituées par des haies vives à l'intérieur desquelles peuvent être noyées, le cas échéant des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire voie de couleur neutre.

Les alinéas précédents de forme, de matériaux et de teintes ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DE VEHICULES

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

2 – Il est exigé 2 places de stationnement pour chaque construction à usage d'habitation.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3 - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1 - Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30 ;

2 - Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments à caractère d'intérêt collectif (scolaires, hospitaliers, salle des fêtes, salles polyvalentes,...). Le COS n'est pas applicable non plus aux installations techniques et équipements d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE UP

La zone UP est une zone urbanisée/urbanisable avec comme vocation l'accueil d'équipements publics ou privés ainsi que les constructions ou installations qui leurs sont liées.

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

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les équipements publics ou privés ainsi que les construction ou installations liées sont seuls autorisés. Toutes les autres constructions sont interdites, à l'exception de celles énoncées à l'article UP2.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS et UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à vocation d'habitation, à condition d'être liées à un équipement public ou privé.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - 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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

2 - les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

3 - les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie ;
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, selon la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

- les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2.2 - 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à plus de 5 mètres de ce dernier.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

Sans objet

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE UP 12 – STATIONNEMENT

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

2 - les constructions à usage d'habitation doivent comporter 1,5 places par logement

4 - pour les équipements suivants les normes à appliquer sont :

- établissements scolaires du 1er degré : 1 place de stationnement par classe ;
- établissements scolaires du 2ème degré : 1 place de stationnement pour 20 élèves.

5 - en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3 - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE UX

La zone UX est une zone réservée aux activités industrielles, artisanales et commerciales. Elle comporte un secteur UXd correspondant à l'emprise et à la zone d'extension de la déchetterie.

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

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur UXd :

Seules les constructions ou installations liées à l'exploitation de la déchetterie sont autorisées. Toutes les autres constructions sont interdites, à l'exception de celles énoncées à l'article UX2.

Dans le reste de la zone UX

Les constructions à vocation artisanales, industrielles ou commerciales sont seules autorisées. Toutes les autres constructions sont interdites, à l'exception de celles énoncées à l'article UX2.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS et UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - 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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

2 - les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

3 - les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie ;
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, selon la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

- les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2.2 - 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à plus de 5 mètres de ce dernier.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

Sans objet

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;

2 - La surface des aires de stationnement, y compris la voirie de desserte du parc et les aires de manœuvre, sera calculée en fonction de la surface de plancher hors oeuvre nette ; elle sera au minimum de :

- 100 % pour les constructions à usage commercial ;
- 50 % pour les autres activités ;
- 25 % pour les entrepôts ;
- 1,5 place par logement pour les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parties de parcelles libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,6.

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
A URBANISER**

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB

CARACTERE DE LA ZONE 1AUB

Elle correspond aux zones d'extension de l'urbanisation sous la forme de mixité d'habitat individuel/ petits collectifs. Les zones 1AUB doivent s'urbaniser sous la forme d'une opération d'ensemble.

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

ARTICLE 1AUB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les caravanes isolées,
- les terrains de camping,
- les terrains de caravanes,
- les carrières.
- Les constructions à vocation agricole

ARTICLE 1AUB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation des zones 1AUB doit se faire sous la forme d'une opération d'ensemble.

Les installations classées peuvent être autorisées à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - 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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil ;

2 - les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

3 - les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie ;
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

4 - les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, selon la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2.2 - 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 1AUB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à plus de 4 mètres de l'alignement.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE 1AUB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

Sans objet.

ARTICLE 1AUB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AUB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

ARTICLE 1AUB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ;

2 - Forme :

Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

A l'exception des annexes aux constructions existantes et des équipements d'intérêt collectif, les constructions doivent avoir une toiture comportant plus d'un pan.

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 40 % ou 90 et 100 %. Ne sont pas concernés par cette règle les équipements d'intérêt collectif.

3 - Matériaux et teintes

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtres, briques creuses ou agglomérés est interdit.

La couverture sera réalisée en tuiles de ton bruni et nuancé, ou en bardeaux d'asphaltes ou matériaux assimilés ayant le même aspect.

La teinte des murs devra avoisiner les tons ocre de la pierre de la région tandis que les menuiseries devront être de ton discret.

Les alinéas précédents de forme, de matériaux et de teintes ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUB 12 – STATIONNEMENT

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

2 - La surface des aires de stationnement, y compris la voirie de desserte du parc et les aires de manœuvre, sera calculée en fonction de la surface de planchers hors oeuvre nette ; elle sera au minimum de :

- 50 % pour les constructions à usage d'activité,
- 1,5 place par logement pour les constructions à usage d'habitation ;

3- pour les constructions à usage commercial :

- surface de vente de 70 à 1 000 m² : 10 à 15 places par 100 m² de surface de vente,
- surface de vente supérieure à 1000 et inférieure à 2 500 m² : 20 Places par 100 m² de surface de vente,
- surface de vente supérieure à 2500 m² : 15 places pour 100 m² de surface de vente.

Ces normes peuvent être modulées en fonction de l'urbanisation environnante.

4 - Pour les équipements suivants, les normes à appliquer sont :

Hôtels et restaurants : 9 places de stationnement pour 10 chambres + 3 places pour 10 m² de salle de restaurant. Ces dispositions ne s'appliquent néanmoins pas pour les hôtels restaurants résultant d'un changement de destination ainsi que pour les extensions de bâtiments existants.

5 - en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser

les dites places.

6 - La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3- POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1 - Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 1,00.

2 - Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments à caractère d'intérêt collectif (scolaires, hospitaliers, salle des fêtes, salles polyvalentes,...). Le COS n'est pas applicable non plus aux installations techniques et équipements d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUC

CARACTERE DE LA ZONE 1AUC

Elle correspond aux extensions de l'urbanisation, sous forme d'habitat type pavillonnaire. L'urbanisation des zones 1AUC doit se réaliser sous la forme d'une opération d'ensemble.

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

ARTICLE 1AUC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les caravanes isolées,
- les terrains de camping,
- les terrains de caravanes,
- les carrières.
- Les constructions à vocation agricole
- Les constructions à vocation industrielle

ARTICLE 1AUC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation des zones 1AUC doit se faire sous la forme d'une opération d'ensemble.

Les installations classées peuvent être autorisées à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - 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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil ;

2 - Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie,

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

3 - Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie ;

4 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, selon la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

2.2 - 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 1AUC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à plus de 4 mètres de l'alignement.

Toutefois, dans les ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération (voies tertiaires ouvertes à la circulation automobile, chemins piétons, places et placettes aménagées à l'extrémité des voies en impasse).

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE 1AUC 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE 1AUC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT

AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Sans objet.

ARTICLE 1AUC 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AUC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

ARTICLE 1AUC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ;

2 - Forme :

Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

A l'exception des annexes aux constructions existantes et des équipements d'intérêt collectif, les constructions doivent avoir une toiture comportant plus d'un pan.

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 40 % ou 90 et 100 %. Ne sont pas concernés par cette règle les équipements d'intérêt collectif.

3 - Matériaux et teintes

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtres, briques creuses ou agglomérés est interdit.

La couverture sera réalisée en tuiles de ton bruni et nuancé, ou en bardeaux d'asphaltes ou matériaux assimilés ayant le même aspect.

La teinte des murs devra avoisiner les tons ocre de la pierre de la région tandis que les menuiseries devront être de ton discret.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent être de préférence constituées par des haies vives à l'intérieur desquelles peuvent être noyés, le cas échéant des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire voie de couleur neutre.

Les alinéas précédents de forme, de matériaux et de teintes ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUC 12 - STATIONNEMENT DE VEHICULES

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

2 – Il est exigé 2 places de stationnement pour chaque construction à usage d'habitation.

ARTICLE 1AUC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3 - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1 - le coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,50.

2 - Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments à caractère d'intérêt collectif (scolaires, hospitaliers, salle des fêtes, salles polyvalentes,...). Le COS n'est pas applicable non plus aux installations techniques et équipements d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_D

CARACTERE DE LA ZONE AU_D

C'est une zone d'extension de l'urbanisation, de faible densité, principalement destinée à l'habitat individuel.

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

ARTICLE AU_D 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les caravanes isolées,
- les terrains de camping,
- les terrains de caravanes,
- les carrières,
- les constructions à vocation industrielle
- les constructions à vocation agricole

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

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les installations classées à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.

Rappel : Toute autre occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'alinéa précédent ou à l'article AU_D1 est autorisée sans conditions.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU_D 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - 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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil ;

2 - Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie,

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

3 - Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie ;

4 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUd 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, selon la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

2.2 - 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE AUd 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à plus de 4 mètres de l'alignement.

Toutefois, dans les ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération (voies tertiaires ouvertes à la circulation automobile, chemins piétons, places et placettes aménagées à l'extrémité des voies en impasse).

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE AUd 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE AUd 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT

AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Sans objet.

ARTICLE AUD 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

ARTICLE AUD 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ;

2 - Forme :

Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

A l'exception des annexes aux constructions existantes et des équipements d'intérêt collectif, les constructions doivent avoir une toiture comportant plus d'un pan.

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 40 % ou 90 et 100 %. Ne sont pas concernés par cette règle les équipements d'intérêt collectif.

3 - Matériaux et teintes

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtres, briques creuses ou agglomérés est interdit.

La couverture sera réalisée en tuiles de ton bruni et nuancé, ou en bardeaux d'asphaltes ou matériaux assimilés ayant le même aspect.

La teinte des murs devra avoisiner les tons ocre de la pierre de la région tandis que les menuiseries devront être de ton discret.

4 - Clôtures

Les clôtures doivent être de préférence constituées par des haies vives à l'intérieur desquelles peuvent être noyés, le cas échéant des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire voie de couleur neutre.

Les alinéas précédents de forme, de matériaux et de teintes ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUD 12 - STATIONNEMENT DE VEHICULES

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

2 – Il est exigé 2 places de stationnement pour chaque construction à usage d'habitation.

ARTICLE AUD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3 - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUd 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1 - Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30 ;

2 - Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments à caractère d'intérêt collectif (scolaires, hospitaliers, salle des fêtes, salles polyvalentes,...). Le COS n'est pas applicable non plus aux installations techniques et équipements d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
AGRICOLE**

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit de la zone d'activité agricole.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, toute construction ou installation non liée à l'activité agricole.

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

Les gîtes ruraux, les chambres d'hôtes, les auberges rurales ne sont admis que s'ils sont liés à une exploitation agricole.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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 voisin, ou éventuellement obtenu par l'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 doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II - Voirie

Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de tel réseau, un assainissement individuel est admis.

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

Eaux pluviales :

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions devront s'implanter en retrait de la limite d'emprise des voies, avec un recul minimal de 5 mètres.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 7 mètres mesurés à partir du sol existant à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les bâtiments agricoles ou d'activité.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour les constructions à vocation d'habitation :

1 - Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ;

2 - Forme :

Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

A l'exception des annexes aux constructions existantes et des équipements d'intérêt collectif, les constructions doivent avoir une toiture comportant plus d'un pan.

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 40 % ou 90 et 100 %. Ne sont pas concernés par cette règle les équipements d'intérêt collectif.

3 - Matériaux et teintes

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtres, briques creuses ou agglomérés est interdit.

La couverture sera réalisée en tuiles de ton bruni et nuancé, ou en bardeaux d'asphaltes ou matériaux assimilés ayant le même aspect.

La teinte des murs devra avoisiner les tons ocre de la pierre de la région tandis que les menuiseries devront être de ton discret.

Pour les bâtiments d'exploitation

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit.

L'emploi de tôle ondulée non peinte, en bardage comme en couverture, est interdit.

La couleur des enduits ou parements de façade et des matériaux de couverture devra rappeler celle des matériaux traditionnels de la région ou de l'environnement naturel, ou être de couleur foncée.

Les bâtiments dont l'emprise au sol excède 50 m² devront comporter une toiture à deux pans ou à combinaison de plusieurs pans, à l'exception de ceux accolés aux bâtiments existants.

Les alinéas précédents de forme, de matériaux et de teintes ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DE VEHICULES

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

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

Sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone correspond à une zone de protection de site et de paysage. La zone N comporte un sous-secteur « NI » où seuls les équipements et installations légères sportives ou de loisirs sont autorisés.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur NI

Seuls les équipement ou installations légères sportives ou de loisirs sont autorisés. Toute autre construction est interdite.

Dans le reste de la zone N

Toute construction, installation ou utilisation du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites à l'exception des travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

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

L'adaptation, la réfection, le changement de destination, les annexes ou l'extension des bâtiments existants sont autorisés dans une limite de 30% de la SHON existante.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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 voisin, ou éventuellement obtenu par l'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 doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II - Voirie

Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

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

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de tel réseau, un assainissement individuel est admis.

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

Eaux pluviales :

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions devront s'implanter en retrait de la limite d'emprise des voies, avec un recul minimal de 5 mètres.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Secteur NL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,3.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 7 mètres mesurés à partir du sol existant à l'égout du toit.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour les constructions à vocation d'habitation :

1 - Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ;

2 - Forme :

Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

A l'exception des annexes aux constructions existantes et des équipements d'intérêt collectif, les constructions doivent avoir une toiture comportant plus d'un pan.

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 40 % ou 90 et 100 %. Ne sont pas concernés par cette règle les équipements d'intérêt collectif.

3 - Matériaux et teintes

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtres, briques creuses ou agglomérés est interdit.

La couverture sera réalisée en tuiles de ton bruni et nuancé, ou en bardeaux d'asphaltes ou matériaux assimilés ayant le même aspect.

La teinte des murs devra avoisiner les tons ocre de la pierre de la région tandis que les menuiseries devront être de ton discret.

Les alinéas précédents de forme, de matériaux et de teintes ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DE VEHICULES

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

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet