

PLAN LOCAL D'URBANISME

5 – REGLEMENT



Elaboration du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 11 Décembre 2014
Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 19 Juillet 2018.

Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du



SOMMAIRE

Sommaire	3
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	4
I.1. Champ d'application territorial	5
I.2. Portée respective du règlement et des autres législations	5
I.3. Division du territoire en zones.....	6
I.4. Outils complémentaires.....	7
I.5. Adaptations mineures	10
I.7. Reconstruction à l'identique.....	11
I.8. Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs	11
I.9. Permis de démolir	11
I.10. Article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme	11
I.11. Dispositions relatives aux risques	11
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES, DITES « U ».....	13
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone UA.....	14
Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone UB.....	19
Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone UC.....	24
Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone UD	29
Chapitre 5 - Dispositions applicables à la zone UE	34
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, DITES ZONES « AU »	39
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone AUc	40
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, DITES ZONES « A »	45
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone A.....	46
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES, DITES ZONES « N »	52
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone N.....	53

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme.

I.1. Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Vals-près-le-Puy. Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

I.2. Portée respective du règlement et des autres législations

a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.

b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme.

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

- le Code de Santé Publique
- le Code Civil
- le Code de la Construction et de l'Habitation
- le Code de la Voirie Routière
- le Code Général des Collectivités Territoriales
- le Code Forestier
- le Règlement Sanitaire Départemental
- le Code Minier
- le Code Rural et de la pêche maritime
- le Code du Patrimoine
- le Code de l'Environnement
- les autres législations et réglementations en vigueur

d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique :

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique joint au dossier.

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

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme. De même, lorsqu'une majorité de co-lotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

f) Classement sonore des infrastructures de transports terrestres : RD 31 (avenue de Vals) et avenue Charles Massot

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à l'annexe spécifique sur le classement sonore, jointe au dossier de PLU.

g) Le Droit de préemption urbain (DPU) : la commune exercera son droit de préemption urbain selon l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble des zones urbaines U et d'urbanisation future AU du présent PLU.

I.3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, et en zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines (U)** : (articles R.123-4 - R.123.5)

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R.123-5)

- La zone **UA** : zone dense et centrale, correspondant notamment au centre ancien.
- La zone **UB** : zone d'extension dense, correspondant notamment à des ensembles d'immeubles collectif.
- La zone **UC** : zone d'extension moins dense.
Elle se compose de deux secteurs **UC1** et **UC2**.
- La zone **UD** : zone périphérique pavillonnaire peu dense.
- La zone **UE** : zone à vocation économique.
Elle se compose de deux secteurs **UE1** et **UE2**.

- les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser (AU)** : (articles R.123.4 - R.123.6).

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

- La zone **AUc** : zone à urbaniser opérationnelle à vocation principale d'habitat.
Elle se compose de deux secteurs **AUc1** et **AUc2**.

- Les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles (A)** : (articles R.123.4 - R.123.7).

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

- La zone **A** : zone à vocation agricole.
- Elle comporte un secteur **Ap**, non constructible, pour motif paysager et au regard des caractéristiques du site.
- Elle comporte un secteur **At**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à vocation touristique.

- les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières (N)** : (articles R.123.4 - R.123.8)

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

- La zone **N** est la zone naturelle et forestière.
- Elle comprend un **secteur NI**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à vocation d'équipements sportifs et de loisirs

I.4. Outils complémentaires

Le Plan Local d'Urbanisme délimite également des éléments complémentaires :

- **Emplacements réservés**

Article L151-41 : *« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Ces éléments sont détaillés dans la pièce "Liste des Emplacements Réservés". Une liste simplifiée figure au plan de zonage.

- **Espaces boisés classés**

Article L113-1 : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.* »

Ces espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- **Espaces paysagers à préserver**

Article L151-19 : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

Il s'agit d'espaces situés sur le secteur des coteaux de la Sermone, ayant une valeur paysagère en raison de leur caractère boisé et de leur organisation traditionnelle en terrasse (muret de pierres sèches).

Ces espaces font l'objet des prescriptions suivantes :

- Maintien du caractère paysager et arboré du site ;
- Maintien et/ou plantation d'arbres d'essences locales et variées et/ou remarquables ;
- Maintien et valorisation des murets en pierres existants ;
- Interdiction des constructions nouvelles, sauf annexes dans la limite de 50m² d'emprise au sol et piscine dans la limite de 50m² de bassin.

- **Continuités piétonnes à préserver**

Article L151-38 : « *Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.* »

A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme identifie des continuités piétonnes à préserver ou créer.

Les constructions et occupations du sol autorisées dans les zones concernées le sont à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons piétonnes existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison piétonne de caractéristiques équivalentes.

- **Éléments bâtis remarquables à préserver**

Article L151-19 : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme identifie des bâtiments et éléments de petit patrimoine.

Les bâtiments à préserver font l'objet des prescriptions suivantes :

- Démolition soumise à permis de démolir ;
- Travaux sur ces constructions et aménagement de leurs abords autorisés à condition de respecter l'architecture d'origine ;

- Extensions devant s'inscrire dans la composition d'origine et reproduire l'architecture d'origine soit au contraire s'en distinguer pour mieux mettre en valeur la singularité du bâti d'origine ;
- Seules sont permises les démolitions de rajouts sans liens avec la composition d'origine, les démolitions limitées permettant d'améliorer l'habitabilité de la construction (trémie pour escalier, ouverture de baies, ...) ou à titre exceptionnel si l'état du bâtiment le justifie ;
- Préservation des façades donnant sur l'espace public ;
- Interdiction des terrasses en excroissance côté espace public ;
- Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles en pierre doivent être globalement conservés, restaurés et remis en valeur. Les ouvertures traditionnelles existantes devront, sauf impossibilité justifiée par le programme être conservées. Les ouvertures nouvelles, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires devront s'inscrire dans la composition de la façade.

Les éléments de petit patrimoine à préserver font l'objet des prescriptions suivantes :

- Démolition soumise à permis de démolir ;
- Protection stricte ; travaux sur ces éléments, réhabilitation et aménagement de leurs abords autorisés à condition de respecter l'architecture d'origine.

- **Cours d'eau à préserver**

Article L151-23 : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme identifie des cours d'eau à préserver qui font l'objet des prescriptions suivantes :

- dans toutes les zones agricoles, naturelles et à urbaniser :
 - aucun obstacle à l'écoulement des cours d'eau ne sera autorisé. ;
 - le profil naturel du lit et des berges de ces cours d'eau est à préserver ;
 - toute construction nouvelle est interdite sur une bande de 10m de part et d'autre des cours d'eau, à l'exception de celles nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- en zones urbaines, l'imperméabilisation des sols est à limiter sur une bande de 5m de part et d'autre du cours d'eau (hors section couverte).

- **Secteur de mixité sociale**

Article L151-15 : « *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.* »

A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme identifie la zone AUc2 sur le secteur du Pôle Multi-Activités : 50% de logements sociaux.

- **Secteurs au sein desquels la délivrance du permis est subordonnée à la démolition du bâtiment existant**

Article R123-11 : « *Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :*

[...] Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ; [...]. »

A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme identifie plusieurs secteurs où la délivrance du permis est subordonnée à la démolition du bâtiment existant.

I.5. Adaptations mineures

En vertu de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement 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.

Dans ces cas, la décision doit être explicite et motivée.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

I.6. Dérogations

En vertu de l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme, il peut être dérogé aux dispositions du présent règlement afin de permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- la réalisation de travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant dans les conditions définies par décret.

En vertu de l'article L.152-6 du Code de l'Urbanisme, dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au septième alinéa de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme en tenant compte, dans un objectif de mixité sociale, de la nature du projet de construction ou d'aménagement envisagé et de la zone où il doit être implanté.

En vertu de l'article L.152-5 du Code de l'Urbanisme, il peut être dérogé aux dispositions du présent règlement afin de permettre :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code ;
- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L.631-1 dudit code ;
- Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 dudit code.

I.7. Reconstruction à l'identique

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Toutefois, la reconstruction peut être interdite ou soumise à des conditions dans certains secteurs, en application des servitudes d'utilité publique et/ou sur des secteurs de risques.

I.8. Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

En application de l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du même code, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Il est alors nécessaire de respecter également les règles du présent règlement.

I.9. Permis de démolir

En application des articles L.421-3 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire.

I.10. Article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

Cet article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme stipule que « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* ».

Le règlement de la commune de Vals-près-le-Puy s'y oppose, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent à chaque lot.

I.11. Dispositions relatives aux risques

a) Risques d'inondation

La commune de Vals-près-le-Puy est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Loire, la Borne, le Dolaizon et leurs affluents approuvé le 28 Septembre 2015 par arrêté préfectoral n°DDT.2015-044.

Dans les secteurs identifiés dans le PPRI, les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol sont soumises à des prescriptions spéciales au titre de leur règlement.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à l'annexe spécifique sur les servitudes d'utilité publique, jointe au dossier de PLU.

b) Risques de mouvements de terrain

La commune de Vals-près-le-Puy est concernée par un Plan de Prévention des Risques naturels retrait-gonflement des argiles approuvé le 30 Septembre 2014 par arrêté préfectoral.

Dans les secteurs identifiés dans le PPR, les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol sont soumises à des prescriptions spéciales au titre de leur règlement.
Dans ce cadre, il est impératif de se référer à l'annexe spécifique sur les servitudes d'utilité publique, jointe au dossier de PLU.

c) Le risque d'exposition au plomb

En application de l'arrêté préfectoral n°DDASS 2001/17 du 31 Janvier 2001, la commune de Vals-près-le-Puy se trouve en zone à risque d'exposition au plomb.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES, DITES
« U »

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

- Zone urbanisée, dense et centrale, correspondant notamment au centre ancien.
- Zone concernée par :
 - des continuités piétonnes à préserver, au titre de l'article L151-38 ;
 - des cours d'eau à préserver, au titre de l'article L151-23.

Se reporter à la partie I.4 du Titre I Dispositions générales.

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

Article UA - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- les industries.
- les installations classées soumises à autorisation, sauf celles mentionnées à l'article UA2.
- les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de véhicules hors d'usage, dès lors que la superficie occupée atteint 5 m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété
- le stationnement hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées telles que visées à l'article R.443-2 du code de l'urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité.
- l'ouverture et exploitations de carrières.

Article UA - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés mais à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivants :

- l'artisanat, à condition d'être compatible avec la proximité de l'habitat et de ne pas occasionner de nuisances.
- le commerce, à condition d'être compatible avec la proximité de l'habitat, de ne pas occasionner de nuisances et dans la limite de 300m² de surface de plancher.
- l'aménagement des installations classées soumises à autorisation existantes, à condition de ne pas augmenter les nuisances.
- pour les terrains concernés par les PPR ou PPRi, la constructibilité est subordonnée à la prise en compte de prescriptions issues de leur règlement.

SECTION II : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA - 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable en tout temps à une voie publique.

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de dessertes (défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, déneigement, etc...).
- Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie ou les voies où la gêne sera la moindre.
- Les accès doivent être regroupés en mitoyenneté dans la mesure du possible.

3.2. Voirie

- Les caractéristiques des voies aménagées doivent correspondre à la destination du projet et satisfaire aux exigences du déneigement, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, etc.

Article UA - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. Défense incendie

- Respect de la réglementation en vigueur et des exigences définies par l'autorité compétente.

4.3. Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou en l'absence de réseau collectif, par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

4.4. Gestion des eaux pluviales

- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.
- Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.
- Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

4.5. Réseaux secs

- Le raccordement du projet doit être réalisé en souterrain sauf contrainte technique particulière ou coût hors de proportions avec l'aménagement projeté.

4.5. Déchets

- Toute opération de lotissement, opération d'ensemble ou opération de plus de 4 logements, doit être dotée sur le tènement du projet de locaux et/ou d'aires spécialisées à l'entrée de l'opération en accès direct à la voie publique, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères.

4.6. Boîtes aux lettres

- Toute opération de lotissement, opération d'ensemble ou opération de plus de 4 logements, doit prévoir le regroupement des boîtes aux lettres à l'entrée de l'opération en accès direct à la voie publique.

Article UA - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement actuel ou futur des voies, sauf lorsque la commodité, la sécurité de la circulation ou la salubrité imposent un recul à déterminer dans chaque cas particulier.

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

- Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.
- Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point des bâtiments 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 inférieur à 3 mètres.
- Le recul défini ci-avant peut ne pas être exigé :
 - pour l'extension d'une construction existant en retrait inférieur à ce recul, à condition de respecter le recul existant, ou de se réaliser jusqu'à la limite séparative ;
 - ou si la construction projetée respecte l'organisation du bâti environnant et s'insère entre des constructions existantes ou en continuité du bâti existant ;
 - ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

- Non réglementé.

Article UA - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

Article UA - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial devra être inférieure à la distance horizontale entre la construction et l'alignement opposé de la rue augmentée de 3 mètres et dans tous les cas inférieure à 9 mètres.
- Une hauteur différente peut être admise :
 - pour les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
 - ou pour l'extension d'une construction existante dépassant les hauteurs définies, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante ;
 - ou si la construction projetée respecte l'organisation du bâti environnant et s'insère entre des constructions existantes ou en continuité du bâti existant.
 - ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Article UA - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et en harmonie avec la construction principale (volumétrie, façade, toiture).
- Sont interdits :
 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
 - L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

11.1. Toitures

- La pente des toits doit être inférieure à 30° (57 %).
- Pour les toitures à pan :
 - pour les bâtiments à usage d'habitation la couverture doit être réalisée en tuiles à ondes, de couleur naturelle rouge brique, soit de type "romane", soit de type "canal" pour les couvertures dont la géométrie imposerait d'importantes surfaces de zinc apparent en rives biaisées.
 - pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge.
- Cette règle pourra être adaptée pour les bâtiments qui, par leur nature, leur dimension ou la nature des activités exercées nécessitent un traitement architectural spécifique différent des règles générales.

11.2. Clôtures et portails

- Dans les secteurs construits en continu, les clôtures devront contribuer à la continuité du bâti.
- Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- Les grillages avec occultant souple sont à éviter et le doublement du grillage par une haie est à privilégier.

11.3. Menuiseries extérieures

- Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être de couleur discrète.

11.4. Devantures de magasins

- Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.

Article UA - 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement, sauf impossibilité technique.
- Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Article UA - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
- Les aires de stationnement aérien seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 4 emplacements.
- Les arbres dont l'abattage est nécessaire pour l'implantation des constructions doivent être remplacés à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour un arbre abattu.
- Tout lotissement de plus de 4 lots devra comprendre un espace planté commun d'un seul tenant, d'une superficie au moins égale au dixième de la surface du lotissement. Il pourra être dérogé à l'aménagement en un seul tenant dans le cas de contraintes liées à la présence de constructions ou installations d'équipements collectifs ou de services publics.
- Les plantations seront à privilégier sous forme d'essences locales et diversifiées.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

SECTION IV : CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

Article UA - 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

Article UA - 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone UB

CARACTERE DE LA ZONE

- Zone d'extension dense, correspondant notamment à des ensembles d'immeubles collectif.
- Zone concernée par :
 - des espaces boisés classés, au titre de l'article L113-1 ;
 - des continuités piétonnes à préserver, au titre de l'article L151-38 ;
 - des éléments bâtis remarquables à préserver, au titre de l'article L151-19 ;
 - des cours d'eau à préserver, au titre de l'article L151-23.

Se reporter à la partie I.4 du Titre I Dispositions générales.

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

Article UB - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- les industries.
- les installations classées soumises à autorisation, sauf celles mentionnées à l'article UB2.
- les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de véhicules hors d'usage, dès lors que la superficie occupée atteint 5 m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété
- le stationnement hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées telles que visées à l'article R.443-2 du code de l'urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité.
- l'ouverture et exploitations de carrières.

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

Sont autorisés mais à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivants :

- l'artisanat, à condition d'être compatible avec la proximité de l'habitat et de ne pas occasionner de nuisances.
- le commerce, à condition d'être compatible avec la proximité de l'habitat, de ne pas occasionner de nuisances et dans la limite de 300m² de surface de plancher.
- l'aménagement des installations classées soumises à autorisation existantes, à condition de ne pas augmenter les nuisances.
- pour les terrains concernés par les PPR ou PPRi, la constructibilité est subordonnée à la prise en compte de prescriptions issues de leur règlement.

SECTION II : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB - 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable en tout temps à une voie publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de dessertes (défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, déneigement, etc...).
- Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie ou les voies où la gêne sera la moindre.
- Les accès doivent être regroupés en mitoyenneté dans la mesure du possible.

3.2. Voirie

- Les caractéristiques des voies aménagées doivent correspondre à la destination du projet et satisfaire aux exigences du déneigement, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, etc.

Article UB - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. Défense incendie

- Respect de la réglementation en vigueur et des exigences définies par l'autorité compétente.

4.3. Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou en l'absence de réseau collectif, par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

4.4. Gestion des eaux pluviales

- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.
- Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.
- L'imperméabilisation des surfaces est à limiter, et la végétalisation des espaces non bâtis est à rechercher.
- Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

4.5. Réseaux secs

- Le raccordement du projet doit être réalisé en souterrain sauf contrainte technique particulière ou coût hors de proportions avec l'aménagement projeté.

4.5. Déchets

- Toute opération de lotissement, opération d'ensemble ou opération de plus de 4 logements, doit être dotée sur le tènement du projet de locaux et/ou d'aires spécialisées à l'entrée de l'opération en accès direct à la voie publique, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères.

4.6. Boîtes aux lettres

- Toute opération de lotissement, opération d'ensemble ou opération de plus de 4 logements, doit prévoir le regroupement des boîtes aux lettres à l'entrée de l'opération en accès direct à la voie publique.

Article UB - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Les constructions peuvent être édifiées :
 - soit à l'alignement actuel ou futur des voies, sauf lorsque la commodité, la sécurité de la circulation ou la salubrité imposent un recul à déterminer dans chaque cas particulier ;
 - soit à 3m minimum de l'alignement actuel ou futur.
- Les règles précédentes peuvent ne pas être exigées :
 - pour l'extension d'une construction existant en retrait inférieur au recul imposé ci-avant, à condition de respecter le recul existant ou de se réaliser jusqu'à l'alignement.
 - si la construction projetée respecte l'organisation du bâti environnant ;
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

- Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.
- Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point des bâtiments 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 inférieur à 3 mètres.
- Le recul défini ci-avant peut ne pas être exigé :
 - pour l'extension d'une construction existant en retrait inférieur à ce recul, à condition de respecter le recul existant, ou de se réaliser jusqu'à la limite séparative ;
 - ou si la construction projetée respecte l'organisation du bâti environnant et s'insère entre des constructions existantes ou en continuité du bâti existant ;
 - ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

- Non réglementé.

Article UB - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

Article UB - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial devra être inférieure à la distance horizontale entre la construction et l'alignement opposé de la rue augmentée de 3 mètres et dans tous les cas inférieure à 21 mètres.
- Une hauteur différente peut être admise :
 - pour les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
 - ou pour l'extension d'une construction existante dépassant les hauteurs définies, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante ;
 - ou si la construction projetée respecte l'organisation du bâti environnant et s'insère entre des constructions existantes ou en continuité du bâti existant ;
 - ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Article UB - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et en harmonie avec la construction principale (volumétrie, façade, toiture).
- Sont interdits :
 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
 - L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

11.1. Toitures

- La pente des toits doit être inférieure à 30° (57 %).
- Pour les toitures à pan :
 - pour les bâtiments à usage d'habitation la couverture doit être réalisée en tuiles à ondes, de couleur naturelle rouge brique, soit de type "romane", soit de type "canal" pour les couvertures dont la géométrie imposerait d'importantes surfaces de zinc apparent en rives biaises.
 - pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge.
- Cette règle pourra être adaptée pour les bâtiments qui, par leur nature, leur dimension ou la nature des activités exercées nécessitent un traitement architectural spécifique différent des règles générales.

11.2. Clôtures et portails

- La hauteur des parties pleines et/ou maçonneries des clôtures, hors piliers, ne devra pas excéder 1m en limite des voies et emprises publiques, hors contrainte technique du projet (soutènement, ...) ; les haies végétales sont à privilégier.
- Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- Les grillages avec occultant souple sont à éviter et le doublement du grillage par une haie est à privilégier.

11.3. Menuiseries extérieures

- Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être de couleur discrète.

11.4. Devantures de magasins

- Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.

Article UB - 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement, sauf impossibilité technique.
- Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Article UB - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
- Les aires de stationnement aérien seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 4 emplacements.
- Les arbres dont l'abattage est nécessaire pour l'implantation des constructions doivent être remplacés à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour un arbre abattu.
- Tout lotissement de plus de 4 lots devra comprendre un espace planté commun d'un seul tenant, d'une superficie au moins égale au dixième de la surface du lotissement. Il pourra être dérogé à l'aménagement en un seul tenant dans le cas de contraintes liées à la présence de constructions ou installations d'équipements collectifs ou de services publics.
- Les plantations seront à privilégier sous forme d'essences locales et diversifiées.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

SECTION IV : CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

Article UB - 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

Article UB - 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone UC

CARACTERE DE LA ZONE

- Zone d'extension moins dense, dense, correspondant notamment à de l'habitat pavillonnaire.
- Zone composée de deux secteurs UC1 et UC2.
- Zone concernée par :
 - des espaces boisés classés, au titre de l'article L113-1 ;
 - des continuités piétonnes à préserver, au titre de l'article L151-38 ;
 - des éléments bâtis remarquables à préserver, au titre de l'article L151-19 ;
 - des cours d'eau à préserver, au titre de l'article L151-23 ;

Se reporter à la partie I.4 du Titre I Dispositions générales.

- des secteurs où la délivrance du permis est subordonnée à la démolition du bâtiment existant, au titre de l'article R123-11-f) ;
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : se reporter à la pièce n°3 du PLU.

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

Article UC - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- les industries.
- les installations classées soumises à autorisation, sauf celles mentionnées à l'article UC2.
- les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de véhicules hors d'usage, dès lors que la superficie occupée atteint 5 m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété
- le stationnement hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées telles que visées à l'article R.443-2 du code de l'urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité.
- l'ouverture et exploitations de carrières.

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

Sont autorisés mais à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivants :

- l'artisanat, à condition d'être compatible avec la proximité de l'habitat et de ne pas occasionner de nuisances.
- le commerce, à condition d'être compatible avec la proximité de l'habitat, de ne pas occasionner de nuisances et dans la limite de 300m² de surface de plancher.
- l'aménagement des installations classées soumises à autorisation existantes, à condition de ne pas augmenter les nuisances.
- pour les terrains concernés par les PPR ou PPRi, la constructibilité est subordonnée à la prise en compte de prescriptions issues de leur règlement.

SECTION II : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC - 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable en tout temps à une voie publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de dessertes (défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, déneigement, etc...).
- Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie ou les voies où la gêne sera la moindre.
- Les accès doivent être regroupés en mitoyenneté dans la mesure du possible.

3.2. Voirie

- Les caractéristiques des voies aménagées doivent correspondre à la destination du projet et satisfaire aux exigences du déneigement, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, etc.

Article UC - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. Défense incendie

- Respect de la réglementation en vigueur et des exigences définies par l'autorité compétente.

4.3. Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou en l'absence de réseau collectif, par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

4.4. Gestion des eaux pluviales

- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.
- Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.
- L'imperméabilisation des surfaces est à limiter, et la végétalisation des espaces non bâtis est à rechercher.
- Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

4.5. Réseaux secs

- Le raccordement du projet doit être réalisé en souterrain sauf contrainte technique particulière ou coût hors de proportions avec l'aménagement projeté.

4.5. Déchets

- Toute opération de lotissement, opération d'ensemble ou opération de plus de 4 logements, doit être dotée sur le tènement du projet de locaux et/ou d'aires spécialisées à l'entrée de l'opération en accès direct à la voie publique, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères.

4.6. Boîtes aux lettres

- Toute opération de lotissement, opération d'ensemble ou opération de plus de 4 logements, doit prévoir le regroupement des boîtes aux lettres à l'entrée de l'opération en accès direct à la voie publique.

Article UC - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Les constructions peuvent être édifiées :
 - soit à l'alignement actuel ou futur des voies, sauf lorsque la commodité, la sécurité de la circulation ou la salubrité imposent un recul à déterminer dans chaque cas particulier ;
 - soit à 3m minimum de l'alignement actuel ou futur.
- Les règles précédentes peuvent ne pas être exigées :
 - pour l'extension d'une construction existant en retrait inférieur au recul imposé ci-avant, à condition de respecter le recul existant ou de se réaliser jusqu'à l'alignement.
 - si la construction projetée respecte l'organisation du bâti environnant ;
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

- Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.
- Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point des bâtiments 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 inférieur à 3 mètres.
- Le recul défini ci-avant peut ne pas être exigé :
 - pour l'extension d'une construction existant en retrait inférieur à ce recul, à condition de respecter le recul existant, ou de se réaliser jusqu'à la limite séparative ;
 - ou si la construction projetée respecte l'organisation du bâti environnant et s'insère entre des constructions existantes ou en continuité du bâti existant ;
 - ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

- Non réglementé.

Article UC - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

Article UC - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser :
 - en zone UC1 : 9 mètres ;
 - en zone UC2 : 12 mètres.
- Une hauteur différente peut être admise :
 - pour les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
 - ou pour l'extension d'une construction existante dépassant les hauteurs définies, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante ;
 - ou si la construction projetée respecte l'organisation du bâti environnant et s'insère entre des constructions existantes ou en continuité du bâti existant ;
 - ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Article UC - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et en harmonie avec la construction principale (volumétrie, façade, toiture).
- Sont interdits :
 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
 - L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

11.1. Toitures

- La pente des toits doit être inférieure à 30° (57 %).
- Pour les toitures à pan :
 - pour les bâtiments à usage d'habitation la couverture doit être réalisée en tuiles à ondes, de couleur naturelle rouge brique, soit de type "romane", soit de type "canal" pour les couvertures dont la géométrie imposerait d'importantes surfaces de zinc apparent en rives biaises.
 - pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge.
- Cette règle pourra être adaptée pour les bâtiments qui, par leur nature, leur dimension ou la nature des activités exercées nécessitent un traitement architectural spécifique différent des règles générales.

11.2. Clôtures et portails

- La hauteur des parties pleines et/ou maçonnées des clôtures, hors piliers, ne devra pas excéder 1m en limite des voies et emprises publiques, hors contrainte technique du projet (soutènement, ...) ; les haies végétales sont à privilégier.
- Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- Les grillages avec occultant souple sont à éviter et le doublement du grillage par une haie est à privilégier.

11.3. Menuiseries extérieures

- Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être de couleur discrète.

11.4. Devantures de magasins

- Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.

Article UC - 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement, sauf impossibilité technique.
- Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Article UC - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
- Les aires de stationnement aérien seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 4 emplacements.
- Les arbres dont l'abattage est nécessaire pour l'implantation des constructions doivent être remplacés à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour un arbre abattu.
- Tout lotissement de plus de 4 lots devra comprendre un espace planté commun d'un seul tenant, d'une superficie au moins égale au dixième de la surface du lotissement. Il pourra être dérogé à l'aménagement en un seul tenant dans le cas de contraintes liées à la présence de constructions ou installations d'équipements collectifs ou de services publics.
- Les plantations seront à privilégier sous forme d'essences locales et diversifiées.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

SECTION IV : CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

Article UC - 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

Article UC - 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone UD

CARACTERE DE LA ZONE

- Zone pavillonnaire périphérique peu dense.
- Zone concernée par :
 - des continuités piétonnes à préserver, au titre de l'article L151-38 ;
 - des espaces paysagers à préserver, au titre de l'article L151-19 ;

Se reporter à la partie I.4 du Titre I Dispositions générales.

- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : se reporter à la pièce n°3 du PLU.

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

Article UD - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- les industries.
- les entrepôts.
- les installations classées soumises à autorisation, sauf celles mentionnées à l'article UD2.
- les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de véhicules hors d'usage, dès lors que la superficie occupée atteint 5 m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété
- le stationnement hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées telles que visées à l'article R.443-2 du code de l'urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité.
- l'ouverture et exploitations de carrières.

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

Sont autorisés mais à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivants :

- l'artisanat, à condition d'être compatible avec la proximité de l'habitat et de ne pas occasionner de nuisances.
- le commerce, à condition d'être compatible avec la proximité de l'habitat, de ne pas occasionner de nuisances et dans la limite de 300m² de surface de plancher.
- l'aménagement des installations classées soumises à autorisation existantes, à condition de ne pas augmenter les nuisances.
- pour les terrains concernés par les PPR ou PPRi, la constructibilité est subordonnée à la prise en compte de prescriptions issues de leur règlement.

SECTION II : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article UD - 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable en tout temps à une voie publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de dessertes (défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, déneigement, etc...).
- Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie ou les voies où la gêne sera la moindre.
- Les accès doivent être regroupés en mitoyenneté dans la mesure du possible.

3.2. Voirie

- Les caractéristiques des voies aménagées doivent correspondre à la destination du projet et satisfaire aux exigences du déneigement, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, etc.

Article UD - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. Défense incendie

- Respect de la réglementation en vigueur et des exigences définies par l'autorité compétente.

4.3. Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou en l'absence de réseau collectif, par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

4.4. Gestion des eaux pluviales

- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.
- Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.
- L'imperméabilisation des surfaces est à limiter, et la végétalisation des espaces non bâtis est à rechercher.
- Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

4.5. Réseaux secs

- Le raccordement du projet doit être réalisé en souterrain sauf contrainte technique particulière ou coût hors de proportions avec l'aménagement projeté.

4.5. Déchets

- Toute opération de lotissement, opération d'ensemble ou opération de plus de 4 logements, doit être dotée sur le tènement du projet de locaux et/ou d'aires spécialisées à l'entrée de l'opération en accès direct à la voie publique, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères.

4.6. Boîtes aux lettres

- Toute opération de lotissement, opération d'ensemble ou opération de plus de 4 logements, doit prévoir le regroupement des boîtes aux lettres à l'entrée de l'opération en accès direct à la voie publique.

Article UD - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Les constructions peuvent être édifiées :
 - soit à l'alignement actuel ou futur des voies, sauf lorsque la commodité, la sécurité de la circulation ou la salubrité imposent un recul à déterminer dans chaque cas particulier ;
 - soit à 3m minimum de l'alignement actuel ou futur.
- Les règles précédentes peuvent ne pas être exigées :
 - pour l'extension d'une construction existant en retrait inférieur au recul imposé ci-avant, à condition de respecter le recul existant ou de se réaliser jusqu'à l'alignement.
 - si la construction projetée respecte l'organisation du bâti environnant ;
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Article UD - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.
- Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point des bâtiments 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 inférieur à 3 mètres.
- Le recul défini ci-avant peut ne pas être exigé :
 - pour l'extension d'une construction existant en retrait inférieur à ce recul, à condition de respecter le recul existant, ou de se réaliser jusqu'à la limite séparative ;
 - ou si la construction projetée respecte l'organisation du bâti environnant et s'insère entre des constructions existantes ou en continuité du bâti existant ;
 - ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

- Non réglementé.

Article UD - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% du tènement situé au sein de la zone.

Article UD - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser 7,5m.
- Une hauteur différente peut être admise :
 - pour les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
 - ou pour l'extension d'une construction existante dépassant les hauteurs définies, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante ;
 - ou si la construction projetée respecte l'organisation du bâti environnant et s'insère entre des constructions existantes ou en continuité du bâti existant.
 - ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Article UD - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et en harmonie avec la construction principale (volumétrie, façade, toiture).
- Sont interdits :
 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
 - L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

11.1. Toitures

- La pente des toits doit être inférieure à 30° (57 %).
- Pour les toitures à pan :
 - pour les bâtiments à usage d'habitation la couverture doit être réalisée en tuiles à ondes, de couleur naturelle rouge brique, soit de type "romane", soit de type "canal" pour les couvertures dont la géométrie imposerait d'importantes surfaces de zinc apparent en rives biaises.
 - pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge.
- Cette règle pourra être adaptée pour les bâtiments qui, par leur nature, leur dimension ou la nature des activités exercées nécessitent un traitement architectural spécifique différent des règles générales.

11.2. Clôtures et portails

- La hauteur des parties pleines et/ou maçonneries des clôtures, hors piliers, ne devra pas excéder 1m en limite des voies et emprises publiques, hors contrainte technique du projet (soutènement, ...) ; les haies végétales sont à privilégier.
- Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- Les grillages avec occultant souple sont à éviter et le doublement du grillage par une haie est à privilégier.

11.3. Menuiseries extérieures

- Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être de couleur discrète.

11.4. Devantures de magasins

- Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.

Article UD - 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement, sauf impossibilité technique.
- Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Article UD - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
- Les aires de stationnement aérien seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 4 emplacements.
- Les arbres dont l'abattage est nécessaire pour l'implantation des constructions doivent être remplacés à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour un arbre abattu.
- Tout lotissement de plus de 4 lots devra comprendre un espace planté commun d'un seul tenant, d'une superficie au moins égale au dixième de la surface du lotissement. Il pourra être dérogé à l'aménagement en un seul tenant dans le cas de contraintes liées à la présence de constructions ou installations d'équipements collectifs ou de services publics.
- Les plantations seront à privilégier sous forme d'essences locales et diversifiées.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

SECTION IV : CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

Article UD - 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

Article UD - 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

Chapitre 5 - Dispositions applicables à la zone UE

CARACTERE DE LA ZONE

- Zone à vocation économique.
- Zone composée de deux secteurs UE1 et UE2.
- Zone concernée par :
 - des continuités piétonnes à préserver, au titre de l'article L151-38 ;
 - des cours d'eau à préserver, au titre de l'article L151-23.

Se reporter à la partie I.4 du Titre I Dispositions générales.

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

Article UE - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- les constructions d'habitation.
- les industries, sauf celles mentionnées à l'article UE2.
- les installations classées soumises à autorisation, sauf celles mentionnées à l'article UE2.
- les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de véhicules hors d'usage, dès lors que la superficie occupée atteint 5 m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété
- le stationnement hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées telles que visées à l'article R.443-2 du code de l'urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité.
- l'ouverture et exploitations de carrières.

Article UE - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés mais à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivants :

- les industries, à condition de ne pas générer de nuisances.
- l'extension et l'aménagement des installations classées soumises à autorisation existantes ainsi que les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition de ne pas augmenter les nuisances.
- pour les terrains concernés par les PPR ou PPRi, la constructibilité est subordonnée à la prise en compte de prescriptions issues de leur règlement.

SECTION II : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE - 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable en tout temps à une voie publique.

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de dessertes (défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, déneigement, etc...).
- Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie ou les voies où la gêne sera la moindre.
- Les accès doivent être regroupés en mitoyenneté dans la mesure du possible.

3.2. Voirie

- Les caractéristiques des voies aménagées doivent correspondre à la destination du projet et satisfaire aux exigences du déneigement, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, etc.

Article UE - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. Défense incendie

- Respect de la réglementation en vigueur et des exigences définies par l'autorité compétente.

4.3. Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou en l'absence de réseau collectif, par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

4.4. Gestion des eaux pluviales

- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.
- Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.
- L'imperméabilisation des surfaces est à limiter, et la végétalisation des espaces non bâtis est à rechercher.
- Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

4.5. Réseaux secs

- Le raccordement du projet doit être réalisé en souterrain sauf contrainte technique particulière ou coût hors de proportions avec l'aménagement projeté.

4.5. Déchets

- Toute opération de lotissement, opération d'ensemble, doit être dotée sur le tènement du projet de locaux et/ou d'aires spécialisées à l'entrée de l'opération en accès direct à la voie publique, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères.

4.6. Boîtes aux lettres

- Toute opération de lotissement, opération d'ensemble, doit prévoir le regroupement des boîtes aux lettres à l'entrée de l'opération en accès direct à la voie publique.

Article UE - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

Article UE - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

- Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement actuel ou futur des voies, sauf lorsque la commodité, la sécurité de la circulation ou la salubrité imposent un recul à déterminer dans chaque cas particulier.

Article UE - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.
- Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point des bâtiments 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 inférieur à 3 mètres.
- Le recul défini ci-avant peut ne pas être exigé :
 - pour l'extension d'une construction existant en retrait inférieur à ce recul, à condition de respecter le recul existant, ou de se réaliser jusqu'à la limite séparative ;
 - ou si la construction projetée respecte l'organisation du bâti environnant et s'insère entre des constructions existantes ou en continuité du bâti existant ;
 - ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Article UE - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

Article UE - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

Article UE - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser :
 - en zone UE1 : 9 mètres ;
 - en zone UE2 : 12 mètres.
- Une hauteur différente peut être admise :
 - pour les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
 - ou pour l'extension d'une construction existante dépassant les hauteurs définies, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante ;
 - ou si la construction projetée respecte l'organisation du bâti environnant et s'insère entre des constructions existantes ou en continuité du bâti existant ;
 - ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Article UE - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

- Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et en harmonie avec la construction principale (volumétrie, façade, toiture).
- Sont interdits :
 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
 - L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

11.1. Toitures

- La pente des toits doit être inférieure à 30° (57 %).
- Pour les toitures à pan, les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge.
- Cette règle pourra être adaptée pour les bâtiments qui, par leur nature, leur dimension ou la nature des activités exercées nécessitent un traitement architectural spécifique différent des règles générales.

11.2. Clôtures et portails

- Les clôtures seront composées :
 - soit d'une haie végétale,
 - soit d'un grillage simple ou doublé d'une haie végétale.
- Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.

Article UE - 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement, sauf impossibilité technique.
- Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Article UE - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
- Les aires de stationnement aérien seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 4 emplacements.
- Les arbres dont l'abattage est nécessaire pour l'implantation des constructions doivent être remplacés à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour un arbre abattu.
- Les plantations seront à privilégier sous forme d'essences locales et diversifiées.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

SECTION IV : CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

Article UE - 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

Article UE - 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER,
DITES ZONES « AU »

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone AUc

CARACTERE DE LA ZONE

- Zone à urbaniser opérationnelle à vocation principale d'habitat.
- Zone composée de deux secteurs AUc1 et AUc2.
- Zone dont l'urbanisation devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (se reporter à la pièce n°3 du PLU).
- Secteur AUc2 concerné par :
 - un secteur de mixité sociale, au titre de l'article L151-15 : se reporter à la partie I.4 du Titre I Dispositions générales.
 - un emplacement réservé pour mixité sociale, au titre de l'article L151-41-4° : se reporter à la pièce n°4c du PLU.
- Secteur AUc1 « Saint-Benoît Sud » concerné par un cours d'eau à préserver, au titre de l'article L151-23 : se reporter à la partie I.4 du Titre I Dispositions générales.

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

Article AUc - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- les industries.
- les installations classées soumises à autorisation, sauf celles mentionnées à l'article UC2.
- les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de véhicules hors d'usage, dès lors que la superficie occupée atteint 5 m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété
- le stationnement hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées telles que visées à l'article R.443-2 du code de l'urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité.
- l'ouverture et exploitations de carrières.

Article AUc - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés mais à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivants :

- l'artisanat, à condition d'être compatible avec la proximité de l'habitat et de ne pas occasionner de nuisances.
- le commerce, à condition d'être compatible avec la proximité de l'habitat, de ne pas occasionner de nuisances et dans la limite de 300m² de surface de plancher.
- l'aménagement des installations classées soumises à autorisation existantes, à condition de ne pas augmenter les nuisances.
- pour les terrains concernés par les PPR ou PPRi, la constructibilité est subordonnée à la prise en compte de prescriptions issues de leur règlement.

SECTION II : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUc - 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable en tout temps à une voie publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de dessertes (défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, déneigement, etc...).
- Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie ou les voies où la gêne sera la moindre.
- Les accès doivent être regroupés en mitoyenneté dans la mesure du possible.

3.2. Voirie

- Les caractéristiques des voies aménagées doivent correspondre à la destination du projet et satisfaire aux exigences du déneigement, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, etc.

Article AUc - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. Défense incendie

- Respect de la réglementation en vigueur et des exigences définies par l'autorité compétente.

4.3. Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou en l'absence de réseau collectif, par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

4.4. Gestion des eaux pluviales

- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.
- Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.
- Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.
- L'imperméabilisation des surfaces est à limiter, et la végétalisation des espaces non bâtis est à rechercher.

4.5. Réseaux secs

- Le raccordement du projet doit être réalisé en souterrain sauf contrainte technique particulière ou coût hors de proportions avec l'aménagement projeté.

4.5. Déchets

- Toute opération de lotissement, opération d'ensemble ou opération de plus de 4 logements, doit être dotée sur le tènement du projet de locaux et/ou d'aires spécialisées à l'entrée de l'opération en accès direct à la voie publique, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères.

4.6. Boîtes aux lettres

- Toute opération de lotissement, opération d'ensemble ou opération de plus de 4 logements, doit prévoir le regroupement des boîtes aux lettres à l'entrée de l'opération en accès direct à la voie publique.

Article AUc - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

Article AUc - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

- Les constructions peuvent être édifiées :
 - soit à l'alignement actuel ou futur des voies, sauf lorsque la commodité, la sécurité de la circulation ou la salubrité imposent un recul à déterminer dans chaque cas particulier ;
 - soit à 3m minimum de l'alignement actuel ou futur.
- Les règles précédentes peuvent ne pas être exigées :
 - pour l'extension d'une construction existant en retrait inférieur au recul imposé ci-avant, à condition de respecter le recul existant ou de se réaliser jusqu'à l'alignement.
 - si la construction projetée respecte l'organisation du bâti environnant ;
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Article AUc - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.
- Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point des bâtiments 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 inférieur à 3 mètres.
- Le recul défini ci-avant peut ne pas être exigé :
 - pour l'extension d'une construction existant en retrait inférieur à ce recul, à condition de respecter le recul existant, ou de se réaliser jusqu'à la limite séparative ;
 - ou si la construction projetée respecte l'organisation du bâti environnant et s'insère entre des constructions existantes ou en continuité du bâti existant ;
 - ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Article AUc - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

Article AUc - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

Article AUc - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser :
 - en zone AUc1 : 9 mètres ;
 - en zone AUc2 : 12 mètres.
- Une hauteur différente peut être admise :
 - pour les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
 - ou pour l'extension d'une construction existante dépassant les hauteurs définies, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante ;
 - ou si la construction projetée respecte l'organisation du bâti environnant et s'insère entre des constructions existantes ou en continuité du bâti existant ;
 - ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Article AUc - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et en harmonie avec la construction principale (volumétrie, façade, toiture).
- Sont interdits :
 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
 - L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

11.1. Toitures

- La pente des toits doit être inférieure à 30° (57 %).
- Pour les toitures à pan :
 - pour les bâtiments à usage d'habitation la couverture doit être réalisée en tuiles à ondes, de couleur naturelle rouge brique, soit de type "romane", soit de type "canal" pour les couvertures dont la géométrie imposerait d'importantes surfaces de zinc apparent en rives biaises.
 - pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge.
- Cette règle pourra être adaptée pour les bâtiments qui, par leur nature, leur dimension ou la nature des activités exercées nécessitent un traitement architectural spécifique différent des règles générales.

11.2. Clôtures et portails

- La hauteur des parties pleines et/ou maçonnées des clôtures, hors piliers, ne devra pas excéder 1m en limite des voies et emprises publiques, hors contrainte technique du projet (soutènement, ...) ; les haies végétales sont à privilégier.
- Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- Les grillages avec occultant souple sont à éviter et le doublement du grillage par une haie est à privilégier.

11.3. Menuiseries extérieures

- Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être de couleur discrète.

11.4. Devantures de magasins

- Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.

Article AUc - 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement, sauf impossibilité technique.
- Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Article AUc - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
- Les aires de stationnement aérien seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige tous les 4 emplacements.
- Les arbres dont l'abattage est nécessaire pour l'implantation des constructions doivent être remplacés à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour un arbre abattu.
- Tout lotissement de plus de 4 lots devra comprendre un espace planté commun d'un seul tenant, d'une superficie au moins égale au dixième de la surface du lotissement. Il pourra être dérogé à l'aménagement en un seul tenant dans le cas de contraintes liées à la présence de constructions ou installations d'équipements collectifs ou de services publics.
- Les plantations seront à privilégier sous forme d'essences locales et diversifiées.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUc - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

SECTION IV : CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

Article AUc - 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

Article AUc - 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES,
DITES ZONES « A »

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone A

CARACTERE DE LA ZONE

- Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Zone comportant :
 - un secteur **Ap**, non constructible, pour motif paysager et au regard des caractéristiques du site.
 - un secteur **At**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à vocation touristique.
- Zone concernée par :
 - des continuités piétonnes à préserver, au titre de l'article L151-38 ;
 - des cours d'eau à préserver, au titre de l'article L151-23.

Se reporter à la partie I.4 du Titre I Dispositions générales.

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

Article A - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

Article A - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés mais à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivants :

En zone A (hors secteur Ap et At) :

- L'adaptation, la réfection des constructions existantes.
- Les constructions et installations, y compris installation classée pour l'environnement (ICPE), nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations, y compris installation classée pour l'environnement (ICPE), liées et nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées sous forme de regroupement des bâtiments d'exploitation, sauf contrainte technique ou règlement ou cas exceptionnel dûment justifié.
- Pour les constructions à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m² :
 - L'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 33% de la surface de plancher initiale et de 250m² de surface de plancher totale après travaux (existant + extensions).
 - Les annexes (hors piscines) non accolées aux habitations existantes, dans la limite de 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et sous réserve de s'implanter à 20m maximum du bâtiment principal ;
 - Les piscines liées à une habitation existante, dans la limite d'une par tènement et de 50 m² de bassin et sous réserve de s'implanter à 20m maximum du bâtiment principal.

En secteur Ap :

- L'adaptation, la réfection des constructions existantes.

- Les constructions et installations, y compris installation classée pour l'environnement (ICPE), nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Pour les constructions à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m² :
 - L'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 33% de la surface de plancher initiale et de 250m² de surface de plancher totale après travaux (existant + extensions).
 - Les annexes (hors piscines) non accolées aux habitations existantes, dans la limite de 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et sous réserve de s'implanter à 20m maximum du bâtiment principal ;
 - Les piscines liées à une habitation existante, dans la limite d'une par tènement et de 50 m² de bassin et sous réserve de s'implanter à 20m maximum du bâtiment principal.

En secteur At :

- L'adaptation, la réfection des constructions existantes.
- Les constructions et installations, y compris installation classée pour l'environnement (ICPE), nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- Le changement de destination en faveur de l'hébergement hôtelier et touristique.
- La construction nouvelle à compter de la date d'approbation du PLU, à vocation d'hébergement hôtelier et touristique, dans la limite de 100m² d'emprise au sol pour l'ensemble de la zone.
- Pour les constructions à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m² :
 - L'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 33% de la surface de plancher initiale et de 250m² de surface de plancher totale après travaux (existant + extensions).
 - Les annexes (hors piscines) non accolées aux habitations existantes, dans la limite de 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et sous réserve de s'implanter à 20m maximum du bâtiment principal ;
 - Les piscines liées à une habitation existante, dans la limite d'une par tènement et de 50 m² de bassin et sous réserve de s'implanter à 20m maximum du bâtiment principal.

Dans l'ensemble des zones :

- pour les terrains concernés par les PPR ou PPRi, la constructibilité est subordonnée à la prise en compte de prescriptions issues de leur règlement.

SECTION II : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article A - 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable en tout temps à une voie publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de dessertes (défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, déneigement, etc...).
- Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie ou les voies où la gêne sera la moindre.
- Les accès doivent être regroupés en mitoyenneté dans la mesure du possible.

3.2. Voirie

- Les caractéristiques des voies aménagées doivent correspondre à la destination du projet et satisfaire aux exigences du déneigement, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, etc.

Article A - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. Défense incendie

- Respect de la réglementation en vigueur et des exigences définies par l'autorité compétente.

4.3. Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou en l'absence de réseau collectif, par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

4.4. Gestion des eaux pluviales

- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.
- Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.
- Le raccordement au réseau public des eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe ; en l'absence ou en cas d'impossibilité technique, évacuation possible vers un exutoire désigné par l'autorité compétente.
- L'imperméabilisation des surfaces est à limiter, et la végétalisation des espaces non bâtis est à rechercher.
- Toute opération imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur le tènement du projet, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.
- La récupération et l'infiltration sont à rechercher systématiquement, en tenant compte des caractéristiques des sols.

4.5. Réseaux secs

- Le raccordement du projet doit être réalisé en souterrain sauf contrainte technique particulière ou coût hors de proportions avec l'aménagement projeté.

Article A - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Les constructions doivent être implantées à plus de 10m de l'axe des voies actuelles ou futures.
- La règle précédente peut ne pas être exigée :
 - pour l'extension d'une construction existant en retrait inférieur au recul imposé ci-avant, à condition de respecter le recul existant ou de se réaliser jusqu'à l'alignement.
 - si la construction projetée respecte l'organisation du bâti environnant ;
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

- Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.
- Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point des bâtiments 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 inférieur à 3 mètres.
- Le recul défini ci-avant peut ne pas être exigé :
 - pour l'extension d'une construction existant en retrait inférieur à ce recul, à condition de respecter le recul existant, ou de se réaliser jusqu'à la limite séparative ;
 - ou si la construction projetée respecte l'organisation du bâti environnant et s'insère entre des constructions existantes ou en continuité du bâti existant ;
 - ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

- Les constructions annexes à l'habitation doivent être implantées à moins de 20 m des constructions principales à usage d'habitation.
- En zone A (hors secteur Ap et At) : les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent s'implanter sous forme de regroupement des bâtiments d'exploitation, sauf contrainte technique ou règlement ou cas exceptionnel dûment justifié.
- En secteur At : les constructions nouvelles à vocation d'hébergement hôtelier et touristique, sont limitées à 100m² d'emprise au sol pour l'ensemble de la zone.

Article A - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Les annexes (hors piscine) des constructions à usage d'habitation sont limitées à 50 m² d'emprise au sol au total ;
- Les piscines sont limitées à 50m² de surface de bassin.
- En secteur At : les constructions nouvelles à compter de la date d'approbation du PLU, à vocation d'hébergement hôtelier et touristique sont limitées à limite 100m² d'emprise au sol pour l'ensemble de la zone.

Article A - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser :
 - 10 m pour les constructions agricoles ;
 - 3,5 m pour les annexes à l'habitation ;
 - 7m pour les habitations et autres constructions.
- Une hauteur différente peut être admise :
 - pour les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
 - ou pour l'extension d'une construction existante dépassant les hauteurs définies, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante ;
 - ou si la construction projetée respecte l'organisation du bâti environnant et s'insère entre des constructions existantes ou en continuité du bâti existant ;
 - ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Dans le cas de l'extension de constructions existantes à usage d'habitation possédant une hauteur inférieur à 7m, la hauteur existante ne pourra être dépassée.
- En secteur At : les constructions et extensions devront respecter les hauteurs du bâti existant.

Article A - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et en harmonie avec la construction principale (volumétrie, façade, toiture).
- Sont interdits :
 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
 - L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

11.1. Toitures

- La pente des toits doit être inférieure à 30° (57 %).
- Pour les toitures à pan :
 - pour les bâtiments à usage d'habitation la couverture doit être réalisée en tuiles à ondes, de couleur naturelle rouge brique, soit de type "romane", soit de type "canal" pour les couvertures dont la géométrie imposerait d'importantes surfaces de zinc apparent en rives biaises.
 - pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge.
- Cette règle pourra être adaptée pour les bâtiments qui, par leur nature, leur dimension ou la nature des activités exercées nécessitent un traitement architectural spécifique différent des règles générales.

11.2. Clôtures et portails

- La hauteur des parties pleines et/ou maçonnées des clôtures, hors piliers, ne devra pas excéder 1m en limite des voies et emprises publiques, hors contrainte technique du projet (soutènement, ...) ; les haies végétales sont à privilégier.
- Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- Les grillages avec occultant souple sont à éviter et le doublement du grillage par une haie est à privilégier.

11.3. Menuiseries extérieures

- Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être de couleur discrète.

Article A - 12 - STATIONNEMENT

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

Article A - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations de haies seront à privilégier sous forme d'essences locales et diversifiées.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

SECTION IV : CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

Article A - 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

Article A - 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES,
DITES ZONES « N »

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone N

CARACTERE DE LA ZONE

- Zone naturelle et forestière, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit du caractère d'espaces naturels.

- Zone comportant :

- un secteur **NI**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à vocation d'équipements sportifs et de loisirs.

- Zone concernée par :

- des espaces boisés classés, au titre de l'article L113-1 ;
- des continuités piétonnes à préserver, au titre de l'article L151-38 ;
- des éléments bâtis remarquables à préserver, au titre de l'article L151-19 ;
- des cours d'eau à préserver, au titre de l'article L151-23.

Se reporter à la partie I.4 du Titre I Dispositions générales.

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

Article N - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

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

Sont autorisés mais à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivants :

En zone N (hors secteur NI) :

- L'adaptation, la réfection des constructions existantes.
- Les constructions et installations, y compris installation classée pour l'environnement (ICPE), nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Pour les constructions à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m² :
 - L'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 33% de la surface de plancher initiale et de 250m² de surface de plancher totale après travaux (existant + extensions).
 - Les annexes (hors piscines) non accolées aux habitations existantes, dans la limite de 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et sous réserve de s'implanter à 20m maximum du bâtiment principal ;
 - Les piscines liées à une habitation existante, dans la limite d'une par tènement et de 50 m² de bassin et sous réserve de s'implanter à 20m maximum du bâtiment principal.

En secteur NI :

- L'adaptation, la réfection des constructions existantes.

- Les constructions et installations nouvelles à compter de la date d'approbation du PLU, à vocation de sports, détente et loisirs, à condition d'être limitées à 30m² d'emprise au sol et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations, y compris installation classée pour l'environnement (ICPE), nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans l'ensemble des zones :

- pour les terrains concernés par les PPR ou PPRi, la constructibilité est subordonnée à la prise en compte de prescriptions issues de leur règlement.

SECTION II : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article N - 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable en tout temps à une voie publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de dessertes (défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, déneigement, etc...).
- Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie ou les voies où la gêne sera la moindre.
- Les accès doivent être regroupés en mitoyenneté dans la mesure du possible.

3.2. Voirie

- Les caractéristiques des voies aménagées doivent correspondre à la destination du projet et satisfaire aux exigences du déneigement, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, etc.

Article N - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. Défense incendie

- Respect de la réglementation en vigueur et des exigences définies par l'autorité compétente.

4.3. Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou en l'absence de réseau collectif, par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

4.4. Gestion des eaux pluviales

- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.
- Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

- Le raccordement au réseau public des eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe ; en l'absence ou en cas d'impossibilité technique, évacuation possible vers un exutoire désigné par l'autorité compétente.
- L'imperméabilisation des surfaces est à limiter, et la végétalisation des espaces non bâtis est à rechercher.
- Toute opération imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur le tènement du projet, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.
- La récupération et l'infiltration sont à rechercher systématiquement, en tenant compte des caractéristiques des sols.

4.5. Réseaux secs

- Le raccordement du projet doit être réalisé en souterrain sauf contrainte technique particulière ou coût hors de proportions avec l'aménagement projeté.

Article N - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Les constructions doivent être implantées à plus de 10m de l'axe des voies actuelles ou futures.
- La règle précédente peut ne pas être exigée :
 - pour l'extension d'une construction existant en retrait inférieur au recul imposé ci-avant, à condition de respecter le recul existant ou de se réaliser jusqu'à l'alignement.
 - si la construction projetée respecte l'organisation du bâti environnant ;
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

- Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.
- Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point des bâtiments 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 inférieur à 3 mètres.
- Le recul défini ci-avant peut ne pas être exigé :
 - pour l'extension d'une construction existant en retrait inférieur à ce recul, à condition de respecter le recul existant, ou de se réaliser jusqu'à la limite séparative ;
 - ou si la construction projetée respecte l'organisation du bâti environnant et s'insère entre des constructions existantes ou en continuité du bâti existant ;
 - ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

- Les constructions annexes à l'habitation doivent être implantées à moins de 20 m des constructions principales à usage d'habitation.

Article N - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Les annexes (hors piscine) des constructions à usage d'habitation sont limitées à 50 m² d'emprise au sol au total ;
- Les piscines sont limitées à 50m² de surface de bassin.
- En secteur NI : les constructions et installations nouvelles à compter de la date d'approbation du PLU, à vocation de sports, détente et loisirs sont limitées à 30m² d'emprise au sol total.

Article N - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone N (hors secteur NI) :

- La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser :
 - 3,5 m pour les annexes à l'habitation ;
 - 7m pour les autres constructions.
- Une hauteur différente peut être admise :
 - pour les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
 - ou pour l'extension d'une construction existante dépassant les hauteurs définies, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante ;
 - ou si la construction projetée respecte l'organisation du bâti environnant et s'insère entre des constructions existantes ou en continuité du bâti existant ;
 - ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Dans le cas de l'extension de constructions existantes à usage d'habitation possédant une hauteur inférieur à 7m, la hauteur existante ne pourra être dépassée.

En secteur NI :

- La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser 3,5 m.
- Une hauteur différente peut être admise :
 - pour les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
 - ou pour l'extension d'une construction existante dépassant les hauteurs définies, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante.

Article N - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et en harmonie avec la construction principale (volumétrie, façade, toiture).
- Sont interdits :
 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
 - L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

11.1. Toitures

- La pente des toits doit être inférieure à 30° (57 %).
- Pour les toitures à pan :
 - pour les bâtiments à usage d'habitation la couverture doit être réalisée en tuiles à ondes, de couleur naturelle rouge brique, soit de type "romane", soit de type "canal" pour les couvertures dont la géométrie imposerait d'importantes surfaces de zinc apparent en rives biaises.
 - pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge.

- Cette règle pourra être adaptée pour les bâtiments qui, par leur nature, leur dimension ou la nature des activités exercées nécessitent un traitement architectural spécifique différent des règles générales.

11.2. Clôtures et portails

- La hauteur des parties pleines et/ou maçonnées des clôtures, hors piliers, ne devra pas excéder 1m en limite des voies et emprises publiques, hors contrainte technique du projet (soutènement, ...) ; les haies végétales sont à privilégier.
- Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- Les grillages avec occultant souple sont à éviter et le doublement du grillage par une haie est à privilégier.

11.3. Menuiseries extérieures

- Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être de couleur discrète.

Article N - 12 - STATIONNEMENT

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

Article N - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations de haies seront à privilégier sous forme d'essences locales et diversifiées.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

SECTION IV : CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

Article N - 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

Article N - 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé.