

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de SAINT-MAURICE-EN-GOURGOIS



Règlement

PLU approuvé le 20 octobre 2009

Modification simplifiée : 28 novembre 2014
23 mai 2019

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	13
ZONE UB	13
ZONE UC	16
ZONE UH	19
ZONE UP	23
ZONE UE	25
ZONE AU_b	28
ZONE AU_c	32
ZONE AU_p	36
ZONE AU	38
ZONE A	40
ZONE N	43
DEFINITIONS	47

DISPOSITIONS GENERALES

1- ARTICLE DG 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune de SAINT- MAURICE-EN-GOURGDOIS (42) et fixe, sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

2- ARTICLE DG 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVE À L'OCCUPATION DU SOL

- Code de l'Urbanisme

Les dispositions du Code de l'Urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement.

- Législations spécifiques

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol, notamment :

Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol. Elles sont reportées au plan des servitudes d'utilité publique et recensées sur une liste. Ces deux documents sont portés en annexe du présent PLU.

Les législations relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissements de ces installations.

La loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau La loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à La mise en valeur du paysage

- Réglementations particulières

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

Le Code de la 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 de l'Environnement

Le Code Rural et Forestier

Le Règlement Sanitaire Départemental

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

3- ARTICLE DG 3. DIVISION DU TERRAIN EN ZONES

Le territoire couvert par Le PLU est partagé en 4 types de zones :

Les zones urbaines dites « zones U » dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Il s'agit des zones UB, UC, UH, UE, UP.

Les zones à urbaniser dites « zones AU », qui sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation. Il s'agit de la zone AU et des zones AUb, AUc, AUP.

La zone agricole dite « zone A » à protéger en raison de la richesse des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières dites « zones N », à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, ou de la valeur forestière.

Chaque zone peut comporter des secteurs dans lesquels s'appliquent des dispositions particulières.

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre II du présent règlement.

La numérotation des articles constituant le règlement de chaque zone est une numérotation conventionnelle. Les articles manquants sont non réglementés ou sans objet.

4- ARTICLE DG 4. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES AUX ZONES

En application de l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme, sont reportés au plan de zonage :

1. Les emplacements réservés Les emplacements nécessaires aux voies ou ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés au plan de zonage et listés en annexe du dossier.
2. Les éléments du paysage à protéger IL s'agit des éléments du paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Ils comprennent des végétaux et espaces naturels à préserver (arbres, boisements) ou des éléments bâtis à préserver et à mettre en valeur (chemins, murs, fontaines, croix, pigeonnier etc.)

A ce titre, Les constructions, Les aménagements de voirie, Les travaux réalisés sur les espaces concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces éléments du paysage. Les permis de construire pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales au titre de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois La destruction partielle des végétaux peut être admise dès lors qu'elle est limitée au stricte nécessaire et compensée au moins pour partie par des plantations ou des aménagements renforçant le caractère et l'intérêt écologique du site.

Les travaux concernant les éléments bâtis et leurs abords doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le but d'en assurer la préservation ou la restauration et la mise en valeur.

Les projets de démolition concernant tout ou partie de ces éléments bâtis sont soumis à autorisation au titre de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

5- ARTICLE DG 5. ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

Aucune adaptation mineure ne peut être accordée aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone.

6- ARTICLE DG 6. ACCES ET VOIRIE

Accès

L'accès doit permettre l'entrée et La sortie des véhicules sur Le terrain sans manœuvre ni arrêt sur la voie publique. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où La gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne est appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre notamment l'accès des véhicules de secours et de livraisons.

Une opération peut être interdite ou soumise à prescriptions spéciales si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

Les voies en impasse sont admises sous réserve qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES CONCERNANT L'URBANISATION LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES EDICTEES PAR LE CONSEIL GENERAL DE LA LOIRE

Le long des routes départementales n°3, n°104 et n°105, la création et la modification des accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

- Limitation des accès

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public.

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

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

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

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

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

- Marges de recul

En bordure des routes départementales, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites sur les plans de zonage. Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une route départementale.

Les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées sur Le plan de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes : - La demi-assiette de la route projetée, - Une fois et demi la dénivelée entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée - Une marge de 5m au-delà de la limite d'emprise future du domaine public

- Recul des obstacles latéraux

Le recul à observer est de 7 m du bord de chaussée ou de 4 m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette...) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

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

- Recul des extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, Le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 m du bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

- Sécurité des constructions en contre bas de la route

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

- Mesures concernant l'écoulement des eaux pluviales

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

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

- Mesures concernant le stationnement

Une largeur de chaussée de 6,10 m pour Les chaussées à deux voies et de 3,05 m pour les chaussées à sens unique doit être maintenue hors stationnement en agglomération. La chaussée ne doit pas supporter de stationnement lorsque sa largeur résiduelle serait localement inférieure à 6,10 m pour les doubles sens et à 3,05 m pour les sens uniques.

7- ARTICLE DG 7. DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE :

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

Toute construction dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies dans l'annexe sanitaire (document graphique), toutes les constructions ou les installations nouvelles produisant des eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies dans l'annexe sanitaire (document graphique), un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé.

Cette règle ne concerne pas les bâtiments agricoles soumis à une autre réglementation.

Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe. Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (voirie privée, aire de stationnement...) doit être prévu et adapté au milieu récepteur. En aucun cas les eaux pluviales ne pourront être déversées sur la voirie publique.

ELECTRICITE-TELEPHONE-ECLAIRAGE PUBLIC :

En toutes zones, les ouvrages devront être réalisés en conformité avec Les documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Dans les zones U et AU, les ouvrages devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Electricité

Les réseaux de distribution haute tension A, basse tension et branchement et les réseaux d'alimentation devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique

- Eclairage public L'éclairage des voies de circulation privées doit être conforme aux conditions minimales applicables dans la commune. L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passés sous gaine.
- Télécommunications (téléphone, réseau câblé...)

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Les réseaux de télécommunications sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur, ainsi que le pré câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés.

8- ARTICLE DG 8. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Lorsqu'un projet est de nature, par son importance, le caractère contemporain, novateur ou écoenvironnemental de son architecture, à modifier fortement le site préexistant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus larges que ceux énoncés au présent article. L'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence du projet avec le caractère général du site et la destination du bâtiment.

En dehors des cas évoqués ci-dessus, les bâtiments doivent répondre aux exigences suivantes :

Implantation :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain, la répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain, nonobstant le respect des obligations concernant l'implantation des constructions par rapport à la voirie, aux limites séparatives, aux constructions voisines.

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

Volumétrie :

Les constructions nouvelles, les extensions* et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité des volumes, un aspect architectural et des implantations s'intégrant dans l'environnement.

Les ouvertures devront avoir des formes et proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction. En cas de réhabilitation de bâtiments existants, l'ouverture, la suppression ou l'agrandissement de baies devra être étudiée avec beaucoup de soin, notamment pour respecter la proportion traditionnelle pleins/vides.

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

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

Toitures et couvertures :

Les toitures seront à deux pans par volume dans le sens convexe, d'une pente comprise entre 35 et 50%. Les toits à 3 ou 4 pans sont autorisés s'ils permettent de mieux intégrer le bâtiment au paysage bâti environnant et au caractère général du site.

Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les volumes annexes accolés au corps de bâtiment principal.

Les faitages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments et de préférence parallèlement à l'axe de la voie.

Les couvertures seront en tuiles de terre cuite de couleur rouge.

Les toitures terrasse sont autorisées sur des constructions présentant des dimensions inférieures à 4m ou une surface inférieure à 20m².

Cas particuliers :

Bâtiments agricoles :

Les toitures des bâtiments agricoles pourront recevoir des couvertures différentes, à deux pentes pour les bâtiments principaux et à une pente pour les appentis, comprises entre 15 et 50%.

La couverture sera de couleur rouge brique et pourra comporter des panneaux solaires et des éléments permettant l'éclairage naturel.

En cas d'utilisation de bardages industriels en façade, la teinte des façades sera en harmonie avec le paysage environnant.

Les matériaux de couverture et de façades ne présenteront aucune qualité de brillance.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les bâtiments agricoles de type tunnels ou serres.

Bâtiments à usage d'activité en zone UE :

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente minimum de 30%. Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsqu'ils sont accolés à une construction de taille importante. Dans le cas de bâtiments de type artisanal ou industriel de grande dimension, il pourra être demandé un décalage de toitures.

Les faitages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments. Les couvertures seront exécutées en tuiles de terre cuite rouge.

Toiture de piscine et vérandas :

Les piscines et vérandas pourront recevoir des couvertures différentes. Selon le site d'implantation, des masques végétaux pourront être exigés afin de limiter l'impact sur le paysage.

- Revêtements de façades, matériaux

Toutes les façades, bâtiments annexes compris, auront un revêtement adapté au support et feront l'objet d'un traitement harmonieux s'intégrant dans l'environnement. Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, en particulier, en ce qui concerne les teintes.

Les enduits et rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière. Les enduits seront mis en œuvre à la taloche puis grattés

ou brossés. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.

Les joints en creux, les joints rubanés, les joints de forme trop compliqués, ainsi que les pierres apparentes isolées sont proscrits.

Le ciment gris et nu, les enduits du type tyrolienne, rustique, à la brosse ou balayés sont interdits.

Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets inachevés. Les murs en matériaux bruts doivent être enduits, s'il y a lieu.

Les couleurs des enduits et de revêtement de façade seront choisies dans le nuancier déposé en mairie.

Cas particuliers :

Bâtiments agricoles et à usage d'activité :

L'aspect des matériaux (forme, texture, couleur) devra respecter le caractère du bâti environnant. Les bardages métalliques brillant sont interdits.

- Clôtures *

L'aspect des clôtures sera précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures tant à l'alignement* que sur les limites séparatives doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux de couleurs, matériaux, hauteurs. Les enduits et des rejointoiements des murs seront semblables à ceux des façades des bâtiments.

Les clôtures seront composées d'une partie basse pleine de hauteur limitée à 0.50m et d'une partie ajourée (grille, grillage, haie vive). La hauteur de l'ensemble ne peut excéder 2m. Les parties pleines de hauteur supérieure à 0,50 m ne sont admises que si elles sont intégrées à une trame bâtie en ordre continu.

La hauteur* des clôtures ou des murs peut être adaptée, ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, en fonction de la nature particulière de l'installation, ou de la topographie des lieux, et selon les critères de sécurité, salubrité, ou de bonne ordonnance en usage.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE UB

Zone urbaine équipée immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat et les activités d'accompagnement (équipements, commerces, bureaux, activités artisanales non nuisante).

Cette zone correspond au centre du bourg et présente des ensembles bâtis en ordre continu.

1- ARTICLE UB - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

. Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone. e Les constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôts.

- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes*.
- Les carrières.
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisir.

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

- Toutes constructions nouvelles, extensions* de l'existant et occupations du sol s'intégrant dans le tissu existant, compatibles avec un habitat traditionnel et résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement.
- Les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale, de commerce, bureaux ou services, dès lors que la surface totale de plancher est inférieure à 200m² par tènement*, y compris les surfaces de réserves.
- L'aménagement des bâtiments agricoles existants.
- Les constructions physiquement indépendantes mais constituant un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone, dans la limite de 70 m² de surface totale d'emprise au sol par tènement. Cette surface s'entend hors habitation existante, elle est prise en compte à la date d'approbation de la modification simplifiée du PLU.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

DEMOLITIONS : les démolitions de construction existantes, totales ou partielles, sont soumises à autorisation.

3- ARTICLE UB - 3. ACCES ET VOIRIE Se reporter à l'article DG - 6 des « Dispositions Générales ».

4- ARTICLE UB - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX Se reporter à l'article DG - 7 des « Dispositions Générales ».

5- ARTICLE UB - 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES A USAGE PUBLIC

Les constructions doivent être édifiées au-delà de la marge de recul éventuellement portée au plan de zonage.

Dans Le cas où le projet de construction s'inscrit à l'intérieur d'un front bâti, Les constructions doivent être édifiées à l'alignement* de ce front.

Dans les autres cas, les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement* des voies existantes ou à créer.
- soit en continuité ou en alignement* avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines.
- soit en respectant un recul minimum de 3m par rapport à l'alignement*.

6- ARTICLE UB - 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit d'une limite latérale à l'autre, pour constituer le front bâti continu.
- soit sur une au moins des limites séparatives latérales, la distance aux autres limites ne devant pas être inférieure à 4 mètres.

D'autres implantations pourront être possibles en dehors de La bande bâtie sur rue, en limites séparatives s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite ou à une distance minimum de 4 mètre.

Dispositions générales :

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants - pour les ouvrages techniques nécessaires à la réalisation des missions de service public

- dans le cas où un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement*

7- ARTICLE UB - 7. HAUTEUR

Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions est limitée à 12 mètres.

Hauteur relative

Pour les implantations :

- à l'alignement* des voies ou avec un recul de moins de 3 mètres
- en continuité ou en alignement* avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines,

La hauteur relative d'un bâtiment, tant par rapport à l'alignement* opposé que par rapport aux limites séparatives latérales, n'est pas réglementée.

Pour les implantations situées en dehors de la bande bâtie en linéaire de rue, les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à La demi- hauteur des constructions, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres,

- soit en limite séparative :

- si leur hauteur en limite est inférieure à 4 mètres.
- si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

8- ARTICLE UB - 8. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS Se reporter à l'article DG 8 des « Dispositions générales »

9- ARTICLE UB - 9. STATIONNEMENT

Pour Les constructions nouvelles et Les aménagements de bâtiments existants, les places de stationnement nécessaires aux besoins des constructions ou des activités devront être réalisées en dehors du domaine public.

En cas de réhabilitation de constructions existantes, il ne sera pas exigé de places de stationnement en cas de raison techniques valable ou pour cause de prescriptions architecturales.

ZONE UC

Zone urbaine dont la vocation principale est l'habitat et les activités d'accompagnement (équipements, commerces, bureaux, activités artisanales non nuisante). Cette zone correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire du bourg et des hameaux.

Elle comprend un secteur UC1 dont le niveau d'équipement ne permet pas la desserte de constructions nouvelles.

1- ARTICLE UC - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UC :

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Les constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôts.
- Les installations et travaux divers suivants: parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes*.
- Les carrières.
- Le camping et Le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisir.

Dans le secteur UC1 sont également interdites les constructions nouvelles autres que celles mentionnées à l'article 2.

2- ARTICLE UC - 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone UC, y compris le secteur UC1 :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions physiquement indépendantes mais constituant un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone, dans la limite de 70m² de surface totale d'emprise au sol par tènement. Cette surface s'entend hors habitation existante.

Dans la zone UC à l'exception du secteur UC1 :

Toutes constructions nouvelles, extensions* de l'existant, occupations du sol s'intégrant dans le tissu existant, compatibles avec un habitat traditionnel et résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement.

Les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale, de commerce, de bureaux ou de service sous réserve que la Surface totale de plancher soit inférieure à 200m², y compris les surfaces de réserves et Les extensions.

Dans le secteur UC1, les extensions des bâtiments existants sont autorisées dans la limite de 200m² de surface totale de plancher après extension et par tènement.

3- ARTICLE UC - 3. ACCES ET VOIRIE Se reporter à l'article DG - 6 des « Dispositions Générales ».

4- ARTICLE UC - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX Se reporter à l'article DG - 7 des « Dispositions Générales ».

5- ARTICLE UC - 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES A USAGE PUBLIC

Les constructions doivent être édifiées au-delà de la marge de recul éventuellement portée au plan de zonage.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette distance peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Une distance différente pourra être imposée pour des raisons d'harmonie avec l'environnement bâti ou pour des raisons de sécurité.

6- ARTICLE UC - 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles, y compris les piscines, doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives :

- s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite
- s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

- dans le cas où un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement*.

7- ARTICLE UC - 7. HAUTEUR

Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions est fixée à :

- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et d'activité.
- 5 mètres pour les constructions physiquement indépendantes mais constituant un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

Hauteur relative

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à leur demi-hauteur, sans être inférieure à 4 mètres,
- soit en limite séparative :
 - si leur hauteur en limite est inférieure à 4 mètres.
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, leurs hauteurs étant alors limitées à celle du bâtiment voisin.

8- ARTICLE UC- 8. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS Se reporter à l'article DG 8 des « Dispositions générales »

9- ARTICLE UC - 9. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires ou de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé 2 places par logements.

Dans les lotissements* ou ensembles d'habitations comportant au moins 5 logements, des places de stationnement visiteurs devront être aménagées à raison de 2 places par logement. Les aires de stationnement* à usage collectif ou public doivent être aménagées en espace paysager et comporter des plantations.

ZONE UH

Zone d'habitat ancien groupé des principaux hameaux.

Elle comprend un secteur UH1 ne permettant pas de constructions nouvelles en raison d'un niveau d'équipement insuffisant ou de la proximité d'un bâtiment agricole.

1- ARTICLE UH - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UH

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation résidentielle et patrimoniale de la zone ou susceptibles de générer des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement.
- Les constructions a usage agricole, industriel ou d'entrepôts.
- Les installations et travaux divers suivants: parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes*.
- Les carrières.
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisir.

Dans le secteur UH1, les constructions nouvelles autres que celles mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

Dans l'ensemble de la zone UH, y compris le secteur UH1 :

- Les affouillements* ou exhaussements des sols nécessaires a la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées s'ils s'intègrent dans le paysage bâti existant.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage bâti existant.
- Les constructions physiquement indépendantes mais constituant un complément fonctionnel a une construction existante ou autorisée dans la zone, dans la limite de 70 m² de surface totale d'emprise au sol par tènement. Cette surface s'entend hors habitation existante.

Dans le secteur UH1 les changements de destination sont autorisés dans l'enveloppe existante. Une extension peut être autorisée pour des raisons techniques. Elle sera limitée à la réalisation des équipements techniques de confort.

Dans la zone UH à l'exception du secteur UH1 :

- Toutes constructions nouvelles et occupations du sol s'intégrant dans le tissu existant et compatibles avec un habitat traditionnel et résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement.
- Les extensions des bâtiments existants dans la limite de 200m² de surface totale de plancher après extension et par tènement.
- Les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale, de commerce, de bureaux ou de service sous réserve que la surface totale de plancher soit inférieure à 200m² par tènement y compris les surfaces de réserves et les extensions

DEMOLITIONS : les démolitions de construction existantes, totales ou partielles, sont soumises à autorisation.

3- ARTICLE UH - 3. ACCES ET VOIRIE Se reporter à l'article DG - 6 des « Dispositions Générales ».

4- ARTICLE UH - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX Se reporter à l'article DG - 7 des « Dispositions Générales ».

5- ARTICLE UH - 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES A USAGE PUBLIC

Les constructions doivent être édifiées au-delà de la marge de recul éventuellement portée au plan de zonage.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul et dans le cas où le projet de construction s'inscrit à l'intérieur d'un front bâti, les constructions doivent être édifiées à l'alignement de ce front.

Dans les autres cas, en l'absence de marge de recul, les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement* des voies existantes ou à créer.
- soit en continuité ou en alignement avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines.
- soit en respectant un recul minimum de 3m par rapport à l'alignement*.

Il pourra être imposé des implantations différentes pour des raisons d'harmonie avec l'environnement bâti ou de sécurité.

6- ARTICLE UH - 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles, y compris les piscines, doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives :

°s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite

°s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi- hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants.

- pour les ouvrages techniques nécessaires a la réalisation des missions de service public.

- dans le cas où un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement*.

7- ARTICLE UH - 7. HAUTEUR

Pour les constructions à l'intérieur ou en prolongement d'un front bâti :

Dans le cas où le projet de construction s'inscrit à l'intérieur d'un front bâti ou le prolonge, la hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures et sera au moins égale celle de l'immeuble d'habitation adjacent ou voisin le plus bas, sans pouvoir dépasser celle de l'immeuble d'habitation ou voisin le plus haut.

Pour les constructions isolées :

La hauteur maximale autorisée est de 7m à l'égout de toiture.

Elle ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur dépasse cette limite. Dans ce cas, la hauteur limite est celle du bâtiment existant.

Hauteur relative :

La hauteur des constructions doit répondre aux exigences de retrait d'implantation décrites à l'article UH-6.

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

8- ARTICLE UH- 8. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS Se reporter à l'article DG 8 des « Dispositions générales »

9- ARTICLE UH- 9. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires ou de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Il est exigé :

- pour les constructions nouvelles, 2 places de stationnement par logement.
- pour les projets d'aménagement, extension ou changement de destination, une place de stationnement par logement.

ZONE UP

Zone urbaine équipée immédiatement constructible destinée à l'accueil d'équipements publics.

1- ARTICLE UP - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone. e Les constructions a usage agricole, industriel ou d'entrepôts.
- Les installations et travaux divers suivants: parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes*.
- Les carrières.
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisir.

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

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions,
- les installations et aménagements à usage d'équipement collectif ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

3- ARTICLE UP - 3. ACCES ET VOIRIE Se reporter à l'article DG - 6 des « Dispositions Générales ».

4- ARTICLE UP - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX Se reporter à l'article DG - 7 des « Dispositions Générales ».

5- ARTICLE UP - 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES A USAGE PUBLIC

Les constructions doivent être édifiées au-delà de la marge de recul éventuellement portée au plan de zonage.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

6- ARTICLE UP - 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

-soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi- hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.

-soit en limite séparative :

° si leur hauteur en limite est inférieure à 4 mètres.

° si elles s'adossent a un bâtiment voisin en limite séparative, leur hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants.

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

-dans le cas où un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement*.

7- ARTICLE UP - 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

8- ARTICLE UP- 8. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS Se reporter à l'article DG8 des « Dispositions Générales ».

ZONE UE

Zone urbaine équipée immédiatement constructible pour l'accueil d'activités économiques. Elle comprend deux secteurs UE1 et UE2 dans lesquels la hauteur des constructions est différenciée.

1- ARTICLE UE - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage agricole.
- Les installations et travaux divers suivants: parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes*.
- Les carrières.
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisir.

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

- Toutes constructions à usage d'activités économiques sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants pour un usage d'activités économiques.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sol* nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- L'aménagement sans extension des bâtiments agricoles existants.

3- ARTICLE UE - 3. ACCES ET VOIRIE Se reporter à l'article DG - 6 des « Dispositions Générales ».

4- ARTICLE UE - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX Se reporter à l'article DG - 7 des « Dispositions Générales ».

5- ARTICLE UE - 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES A USAGE PUBLIC

Les constructions doivent être édifiées au-delà de la marge de recul éventuellement portée au plan de zonage.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

6- ARTICLE UE - 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.
- soit en limite séparative :
 - ° si leur hauteur en limite est inférieure à 4 mètres.
 - ° si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, leur hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

- dans le cas où un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement*

7- ARTICLE UE - 7. HAUTEUR

Hauteur absolue

En UE1, la hauteur absolue des constructions est limitée à 10 mètres. En UE2, la hauteur absolue des constructions est limitée à 7 mètres.

Hauteur relative

Voir article UE - 6

8- ARTICLE UE - 8. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS Se reporter à l'article DG 8 des « Dispositions générales »

9- ARTICLE UE- 9. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires ou de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La capacité de stationnement devra répondre au besoin des activités et les aires de stationnement seront clairement définies et délimitées.

ZONE AUb

Zone du bourg à urbaniser, immédiatement constructible, dont la vocation principale est l'habitat et l'aménagement d'espaces publics de proximité.

1- ARTICLE AUb - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôts.
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes*.
- Les carrières.
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisir.

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

Sont soumises à conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Toutes constructions nouvelles, extensions* de l'existant, occupations du sol s'intégrant dans le tissu existant, compatibles avec un habitat traditionnel et résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires a la vie des habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions, travaux et ouvrages a destination artisanale, de commerce, bureaux ou services, dès lors que la surface totale de plancher, y compris les surfaces de réserves est inférieure 4 200m² par tènement*,
- Les constructions physiquement indépendantes mais constituant un complément fonctionnel a une construction existante ou autorisée dans la zone, dans la limite de 70m² de surface totale d'emprise au sol par tènement. Cette surface s'entend hors habitation existante.
- Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes des lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet d'engendrer un changement de destination autre que celles autorisés dans la zone ou de dépasser la surface de plancher autorisée s'il s'agit d'activités.

Conditions de mise en œuvre

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées aux conditions suivantes :

1. Travaux confortatifs ou d'aménagement* des constructions existantes :

Les travaux d'aménagement* et d'extension* des constructions existantes sont autorisés dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet :

- d'engendrer un changement de destination, à l'exception des destinations admises dans le secteur.
- d'augmenter la surface de plancher existante de plus de 20%.
- de compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution des travaux publics d'infrastructure futurs.

Le cas échéant, le constructeur prendra à sa charge les dépenses de raccordement obligatoires aux réseaux publics lorsqu'ils seront réalisés, y compris, si elle est instituée, la taxe de raccordement aux réseaux d'eaux usées.

2. Réalisation d'aménagement et constructions neuves :

Les constructions sont autorisées sous réserve que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires soient opérationnels lors de la mise en service des constructions.

3- ARTICLE AUB - 3. ACCES ET VOIRIE Se reporter a l'article DG - 6 des « Dispositions Générales »

4- ARTICLE AUB - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX Se reporter a l'article DG - 7 des « Dispositions Générales »

5- ARTICLE AUB - 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES A USAGE PUBLIC

Les constructions doivent être édifiées au-delà de la marge de recul éventuellement portée au plan de zonage.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul et dans le cas où le projet de construction s'inscrit à l'intérieur d'un front bâti, les constructions doivent être édifiées à l'alignement de ce front.

Dans les autres cas, les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement* des voies existantes ou à créer.
- soit en continuité ou en alignement avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines.

- soit en respectant un recul minimum de 3m, a condition de créer à l'alignement une clôture minérale d'une hauteur minimale de 1m, conservant le caractère continu du bâti.

Ces règles peuvent être modifiées pour des raisons d'harmonie avec l'environnement bâti, notamment à la limite d'une zone où le bâti existant est plus dense. Dans ce cas, les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre une implantation en limite de l'alignement*.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé d'établir un pan coupé de 5 mètres minimum à l'angle de deux alignements”.

6- ARTICLE AUb - 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit d'une limite latérale à l'autre, pour constituer le front bâti continu.
- soit sur une au moins des limites séparatives latérales, la distance aux autres limites ne devant pas être inférieure à 4 mètres.

D'autres implantations pourront être possibles en dehors de la bande bâtie sur rue, en limites séparatives s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite ou à une distance minimum de 4 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants
- pour les ouvrages techniques nécessaires à la réalisation des missions de service public
- dans le cas où un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement*

7- ARTICLE Aub - 7. HAUTEUR

Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions est limitée à :

- 12 mètres pour les constructions principales.
- 5 mètres pour les constructions physiquement indépendantes mais constituant un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.

Hauteur relative :

Pour les implantations suivantes :

- à l'alignement* des voies ou avec un recul de moins de 3 mètres.
- en continuité ou en alignement avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines.

La hauteur relative d'un bâtiment, tant par rapport à l'alignement* opposé que par rapport aux limites séparatives latérales, n'est pas réglementée.

Pour les implantations situées en dehors de la bande bâtie en linéaire de rue, les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi- hauteur des constructions, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- soit en limite séparative :

* si leur hauteur en limite est inférieure à 4 mètres,

* si elles s'adosent à un bâtiment voisin en limite séparative, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

8- ARTICLE Aub - 11, _ ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS Se reporter à l'article DG 8 des « Dispositions générales »

9- ARTICLE Aub - 8. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires ou de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Il est exigé 2 places par logements.

Dans les lotissements* ou ensembles d'habitations comportant au moins 5 logements, des places de stationnement visiteurs devront être aménagées à raison de 1 place pour 2 logements.

ZONE AUc

Zone à urbaniser immédiatement constructible faisant l'objet d'une orientation d'aménagement. Sa vocation principale est l'habitat en urbanisation discontinue.

1- ARTICLE AUc – 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone
- Les constructions a usage agricole, industriel ou d'entrepôts,
- Les installations et travaux divers suivants: parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes*,
- Les carrières,
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisir.

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

- Toutes constructions nouvelles, extensions* de l'existant, occupations du sol s'intégrant dans le tissu existant, compatibles avec un habitat traditionnel et résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement
- Les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale, de commerce, bureaux ou services, dès lors que la surface de plancher totale, y compris les surfaces de réserves est inférieure à 200m² par tènement.
- Les constructions physiquement indépendantes mais constituant un complément fonctionnel a une construction existante ou autorisée dans la zone, dans la limite de 70 m² de surface totale d'emprise au sol par tènement. Cette surface s'entend hors habitation existante.
- Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet d'engendrer un changement de destination autre que celles autorisés dans la zone ou de dépasser la surface de plancher autorisée s'il s'agit d'activités.

Conditions de mise en œuvre

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées en compatibilité avec l'orientation particulière d'aménagement du PLU (pièce n°5) et aux conditions suivantes :

1. Travaux confortatifs ou d'aménagement* des constructions existantes :

Les travaux d'aménagement* et d'extension* des constructions existantes sont autorisés des lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet :

- d'engendrer un changement de destination, à l'exception des destinations admises dans le secteur.
- d'augmenter la surface de plancher existante de plus de 20%.
- de compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution des travaux publics d'infrastructure futurs.

Le cas échéant, le constructeur prendra a sa charge les dépenses de raccordement obligatoires aux réseaux publics lorsqu'ils seront réalisés, y compris, si elle est instituée, la taxe de raccordement aux réseaux d'eaux usées.

2. Réalisation d'aménagement et constructions neuves :

Les constructions sont autorisées sous réserve que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires soient opérationnels lors de la mise en service des constructions.

3- ARTICLE AUc- 3. ACCES ET VOIRIE Se reporter à l'article DG - 6 des « Dispositions Générales ».

4- ARTICLE AUc - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX Se reporter à l'article DG - 7 des « Dispositions Générales ».

5- ARTICLE AUc - 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES A USAGE PUBLIC

Les constructions doivent être édifiées au-delà de la marge de recul éventuellement portée au plan de zonage.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur. Cette distance peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ces règles peuvent être modifiées pour des raisons d'harmonie avec l'environnement bâti, notamment à la limite d'une zone où le bâti existant est plus dense. Dans ce cas, les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre une implantation en limite de l'alignement*.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé d'établir un pan coupé de 5 mètres minimum à l'angle de deux alignements*.

6- ARTICLE AUc- 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives :

°s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite,

°s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, a condition de jouxter cette construction.

- soit en retrait des limites séparatives, a une distance au moins égale a la demi- hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants.

- pour les ouvrages techniques nécessaires à la réalisation des missions de service public.

- dans le cas où un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement*.

7- ARTICLE AUc - 7. HAUTEUR

Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions est limitée à :

- 9 mètres pour les constructions principales.
- 5 mètres pour les constructions physiquement indépendantes mais constituant un complément fonctionnel a une construction existante ou autorisée dans la zone.

Hauteur relative

Pour les implantations suivantes :

- à l'alignement* des voies ou avec un recul de moins de 3 mètres

- en continuité ou en alignement avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines,

La hauteur relative d'un bâtiment, tant par rapport à l'alignement* opposé que par rapport aux limites séparatives latérales, n'est pas réglementée.

Pour les implantations situées en dehors de la bande bâtie en linéaire de rue, les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi- hauteur des constructions, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres,

- soit en limite séparative :

* si leur hauteur en limite est inférieure à 4 mètres,

* si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin

8- ARTICLE AUc- 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS Se reporter à l'article DG 8 des « Dispositions générales »

9- ARTICLE AUc - 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires ou de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit tre assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé 2 places par logements.

Dans les lotissements* ou ensembles d'habitations comportant au moins 5 logements, des places de stationnement visiteurs devront être aménagées a raison de 1 place pour 2 logements. Les aires de stationnement* à usage collectif ou public doivent être aménagés en espace paysager et comporter des plantations.

ZONE AU_p

Zone à urbaniser immédiatement constructible faisant l'objet d'une orientation d'aménagement. Sa vocation principale est l'accueil d'équipements publics.

1- ARTICLE AU_p - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone,
- Les constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôts,
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes*,
- Les carrières
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisir

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

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions, installations et aménagements à usage d'équipement collectif.
- Les constructions de logements sociaux et leurs annexes.

Conditions de mise en œuvre

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées en compatibilité avec l'orientation particulière d'aménagement du PLU.

3- ARTICLE AU_p - 3. _ ACCES ET VOIRIE Se reporter à l'article DG - 6 des « Dispositions Générales »

4- ARTICLE AU_p - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX Se reporter à l'article DG - 7 des « Dispositions Générales »

5- ARTICLE AUp - 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES A USAGE PUBLIC

Les constructions doivent être édifiées au-delà de la marge de recul éventuellement portée au plan de zonage.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette distance peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

6- ARTICLE AUp - 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives :

* s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite.

* s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

- dans le cas où un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement*.

7- ARTICLE AUp - 7. HAUTEUR

Hauteur absolue : La hauteur absolue des constructions est limitée à 12 mètres.

8- ARTICLE AUp - 8. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS Se reporter à l'article DG 8 des « Dispositions Générales ».

ZONE AU

Zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future.

1- ARTICLE AU – 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions nouvelles.
- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone, ou dont la nature où l'implantation est susceptible de créer des contraintes supplémentaires lors de l'aménagement de la zone.
- Les utilisations ou occupations du sol portant atteinte à l'aspect et au caractère naturel de la zone.

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

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone.

Les travaux d'aménagement* et d'extension* des constructions existantes dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet :

- ° d'augmenter la surface de plancher existante de plus de 20%.
- ° de compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution des travaux d'infrastructure futurs. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU.

3- ARTICLE AU - 3. ACCES ET VOIRIE Se reporter à l'article DG - 6 des « Dispositions Générales ».

4- ARTICLE AU - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX Se reporter à l'article DG - 7 des « Dispositions Générales ».

5- ARTICLE AU - 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan de zonage ne mentionne aucune distance de recul supérieure, le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'axe de la voie.

6- ARTICLE AU – 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 3 mètres.

7- ARTICLE AU - 7. HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions est limitée à 9 mètres pour les constructions principales et 5 mètres pour les constructions physiquement indépendantes mais constituant un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.

8- ARTICLE AU - 8. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS Se reporter à l'article DG8 des « Dispositions générales »

ZONE A

Zone d'activités agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

1- ARTICLE A - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Toutes constructions liées et nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole,
- Toutes constructions a usage d'habitation et leurs annexes liées et nécessaires A une exploitation agricole existante. Les annexes devront se situer à proximité immédiate des habitations, sauf impératif technique.
- Les installations nécessaires au développement des activités d'agrotourisme, complémentaires à une exploitation agricole existante, en aménagement et extensions de bâtiments traditionnels existants. Les extensions seront strictement limitées à la réalisation des équipements techniques de confort
- Les installations nécessaires au développement des activités de valorisation, transformation, vente des produits issus des exploitations agricoles existantes sur le site ou de leurs groupements. Ces installations devront être situées à proximité des principaux bâtiments de l'exploitation.
- Les occupations et utilisations du sol et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que leur implantation ne nuise pas aux exploitations agricoles voisines et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié
- Les affouillements et exhaussements de sol* nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées, en respectant au mieux la configuration du site naturel.

3- ARTICLE A - 3. ACCES ET VOIRIE Se reporter à l'article DG - 6 des « Dispositions Générales »

4- ARTICLE A - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX Se reporter à l'article DG - 7 des « Dispositions Générales »

5- ARTICLE A - 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Lorsque la construction est raccordée au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain ne sont pas réglementées.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau collectif d'assainissement, mais nécessite un dispositif d'assainissement individuel, tout tènement ou ensemble de propriétés doit avoir une superficie et des caractéristiques permettant la réalisation et le fonctionnement de ce dispositif, selon les préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement.

6- ARTICLE A - 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES A USAGE PUBLIC

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement*.

Cette distance peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions et reconstruction de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

7- ARTICLE A - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 5 mètres.

Cette distance peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions et reconstruction de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

8- ARTICLE A - 8. HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions est fixée à :

- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitations,
- 12 mètres pour les autres constructions,
- 5 mètres pour les constructions physiquement indépendantes mais constituant un complément fonctionnel a une construction existante ou autorisée dans la zone.

Cette règle peut ne pas être appliquée a des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

9- ARTICLE A - 9. ASPECT EXTERIEUR Se reporter à l'article DG 8 des « Dispositions générales »

10- ARTICLE A - 10. STATIONNEMENT

Les places de stationnement, de manœuvre, chargement et déchargement devront être prévues en dehors du domaine public.

11- ARTICLE A - 11. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Des aménagements paysagers (talutage et plantations) pourront être exigés afin de limiter impact des affouillements et exhaussements de sol*, des constructions et des aménagements sur le paysage.

ZONE N

Zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. La zone N comprend des secteurs construits et habités.

Elle comprend un secteur Ns strictement protégé correspondant au versant des Gorges de la Loire.

1- ARTICLE N - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone,
- Les constructions nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article N – 2,
- Les aménagements et changements de destination en vue de l'implantation d'activités agricoles, industrielles, d'entrepôts,
- e Les installations et travaux divers* suivants :
 - Les dépôts d'ordures et de véhicules hors d'usage,
 - Les affouillements* et exhaussements de sol à l'exception de ceux rendus nécessaires à la réalisation ou le fonctionnement des équipements prévus dans la zone,
 - Les garages collectifs de caravanes, le camping et le stationnement de caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs, le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes isolées.

Dans le secteur Ns, sont également interdits les constructions nouvelles, les changements d'affectation et les extensions des constructions existantes à usage d'habitat ou d'activités.

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

- Dans l'ensemble de la zone N sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la protection, la gestion et la mise en valeur des sites, milieux naturels et paysages ainsi qu'au fonctionnement des services publics.
- Dans l'ensemble de la zone N, **à l'exception du secteur Ns**,
 1. Les travaux d'aménagement et les changements de destination des constructions dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande sous réserve que :
 - la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article N-1

o la destination soit compatible avec le niveau d'équipement et de service publics existant sur le site

2. L'extension* des constructions existantes est autorisée sous réserve que :

o l'emprise au sol soit au moins de 60m².

o la surface de plancher résultante de l'extension soit limitée à 200m².

3. Les constructions physiquement indépendantes mais constituant un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone, dans la limite de 70m² de surface totale d'emprise au sol par tènement. Cette surface s'entend hors habitation existante.

DEMOLITIONS : les démolitions de construction existantes, totales ou partielles, sont soumises à autorisation.

3- ARTICLE N - 3. ACCES ET VOIRIE Se reporter à l'article DG - 6 des « Dispositions Générales »

4- ARTICLE N - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX Se reporter à l'article DG - 7 des « Dispositions Générales »

5- ARTICLE N - 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES A USAGE PUBLIC

Les constructions doivent être édifiées au-delà de la marge de recul éventuellement portée au plan de zonage.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul et dans le cas où le projet de construction s'inscrit à l'intérieur d'un front bâti, les constructions doivent être édifiées à l'alignement de ce front.

Dans les autres cas, en l'absence de marge de recul, les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement* des voies existantes ou à créer.
- soit en continuité ou en alignement avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines.
- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement*.

Il pourra être imposé des implantations différentes pour des raisons d'harmonie avec l'environnement bâti ou de sécurité.

6- ARTICLE N - 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles, y compris les piscines, doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives :

* s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite.

* s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants.

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- dans le cas où un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement*.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées pour des raisons d'insertion dans le paysage, d'ordonnement architectural, ou de protection du site.

7- ARTICLE N - 7. HAUTEUR*

La hauteur* absolue des constructions est fixée à 9 mètres pour les constructions à usage principal, et 5 mètres pour les constructions physiquement indépendantes mais constituant un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.

Elle ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur dépasse cette limite. Dans ce cas, la hauteur limite est celle du bâtiment existant.

Cette règle peut ne pas être appliquée :

- à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
- dans le cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment dans son volume antérieur.
- pour des raisons d'insertion dans le paysage ou de protection du site.

Dans tous les cas, la hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

8- ARTICLE N – 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS Se reporter à l'article DG 8 des « Dispositions générales »

9- ARTICLES N - 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires ou de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Tout projet d'aménagement, extension ou changement de destination implique existence ou la création de places de stationnement en dehors des voies publiques a raison d'un minimum d'une place de stationnement par logement.

DEFINITIONS

Les astérisques figurant dans le présent règlement constituent un renvoi aux définitions suivantes.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur* dépasse 2 m (ex. bassin, étang).

ALIGNEMENT

L'alignement est la détermination, par l'autorité compétente, de la limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (art. L111-1 et L 112-1 du Code de la Voirie Routière)

AMENAGEMENT DE BATIMENT EXISTANT

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette*) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ARTICLE UB - 1 et suivants

La numération des articles constituant le règlement de chaque zone est une numération conventionnelle. Les articles manquants sont non réglementés ou sans objet.

CARAVANE

Est considérée comme caravane* le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

A défaut de ces moyens de mobilité, son implantation, même temporaire, doit être autorisée par un permis de construire qui est délivré conformément aux règles du Plan Local d'Urbanisme.

CHANGEMENT D'AFFECTION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc.) et constructions privées de même nature.

DEPOTS DE VEHICULES

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes*, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Exemple :

-dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,

-aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes*, de véhicules ou de bateaux, garages collectifs de caravanes*.

L'élément à prendre en compte, pour soumettre ou non ces aires et dépôts à autorisation, n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement, même sommaire (accès, terrassements).

Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m².

EXTENSION

Tous travaux contigus ou surélévation ayant pour effet de modifier le volume existant par addition.

HABITATION LEGERE DE LOISIR

Constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation qui vise certaines catégories de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

HAUTEUR DES BATIMENTS

Hauteur absolue

Distance mesurée du sol naturel à la verticale du point le plus haut du bâtiment, gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques exclus. Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

Hauteur à l'égout de toiture

Distance mesurée en façade du sol naturel à la toiture.

Hauteur en limite

Distance mesurée verticalement entre le sol naturel et le point le plus haut du bâtiment situé sur cette limite.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Autorisation ou déclaration, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS **Art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme**

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions* et les aires de jeux* et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules* et les garages collectifs de caravanes,

- les affouillements et exhaussements de sol

LOTISSEMENT Art. R 315-1 du Code de l'Urbanisme

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de terrains issus de ladite propriété, sauf en matière successorale ou le nombre est porté à 4.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher est définie aux articles L.112-1 et R.112-2 du code de l'urbanisme

Art. L.112.1 : Sous réserve de dispositions de l'article L.331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Art. R.112-2 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre,
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction de l'habitation, y compris les locaux de stockage de déchets,
- Des surfaces de plancher des caves et celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,

- D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TENEMENT

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.