



5

Règlement

Département de Haute Loire

Commune de



PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêt du projet le 28 Septembre 2011

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 28 Septembre 2011

REVISIONS ET MODIFICATIONS



34, Rue Georges Plasse

42300 ROANNE

Tel. : 04 77 67 83 06

E-mail : urbanisme@realites-be.fr

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

Article DG 1 - CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINTE SIGOLENE.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Article DG 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme

Prévalent sur le P.L.U. :

- Les servitudes d'utilité publique.

Servitudes affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.

Liste et plan annexés au P.L.U. (pièces n°11 et n°12).

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
- les autres réglementations et législations en vigueur.

Règles de lotissement et du Plan Local d'Urbanisme :

Les règles d'urbanisme spécifiques contenues dans les documents approuvés des lotissements sont maintenues en vigueur dans les conditions fixées par le Code de l'urbanisme (articles L 442-1 et suivants).

Article DG 3 - PERMIS DE DEMOLIR

En application des articles L.421-3 et R.421-28 du code de l'urbanisme, les démolitions de bâtiments identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme dans le P.L.U. sont soumises au permis de démolir.

Article DG 4 - 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 : UA - UB - UH – UI – UE- UL**
(articles L.123.1 - L.123.2 - R. 123-4 - R.123.5)
- les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser : Aub**
(articles L.123.1 – R.123.4 – R.123.6).
- les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles : A**
(articles L.123.1 – R.123.4 - R.123.7)
- les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières : N - Nh - Ns**
(articles L.123.1 - L.123.4 - R.123.4 - R.123.8).

TITRE II
Dispositions applicables
aux
ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs bâtis les plus anciens du Centre ville de SAINTE SIGOLENE. Cette entité urbaine est entièrement équipée et présente une densité et une mixité des fonctions importantes. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, services, équipements et activités qui en sont le complément normal.

Un sous secteur UAa a été créé et englobe les jardins des anciennes propriétés de passementiers. La construction y est limitée.

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

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone UA, sont interdites :

- Les constructions à usage industriel (construction nouvelle et extension).
- Le changement de destination de bâtiment pour une vocation industrielle.
- Les constructions à usage agricole ou forestier.
- Les Habitations Légères de Loisirs hors terrain de camping et de caravanage ou parc résidentiel de loisirs.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles des articles 3 à 13.
- Les carrières.

En zone UAa, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

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

En zone UA, sont admis :

- l'aménagement des constructions à usage industriel dans la mesure où il se réalise dans le volume existant et lorsqu'il n'a pas pour effet d'augmenter les nuisances.
- les entrepôts dans la limite d'une emprise au sol de 300 m² et dans la mesure où ils sont liés au fonctionnement d'une activité économique en place ou réalisé simultanément sur la commune.

En zone UAa, sont admises, les constructions annexes dans la mesure où :

- leur emprise au sol n'excède pas 20 m² au total sur l'unité foncière,
- et leur hauteur n'excède pas 3 mètres comptés depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

VOIRIE

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse desservant plus de 3 constructions comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Ces voies en impasse devront impérativement se prolonger par un cheminement piéton permettant d'assurer une connexion fluide d'un point à un autre ou d'envisager une poursuite de l'aménagement de ce cheminement dans le cadre d'une opération sur la parcelle voisine.

La largeur des voies réservées aux piétons et aux cycles devra tenir compte de la réglementation en vigueur notamment celle qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute installation ou construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute installation ou construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe (branchement de type séparatif).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif autonome adapté à la réglementation en vigueur devra être mis en place.

Eaux pluviales

Dans le cas où le réseau d'eaux pluviales présente des caractéristiques suffisantes, les constructions devront se raccorder au réseau public.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain devront être mis en place pour assurer une rétention à la parcelle.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions, y compris 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 constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou, le cas échéant, à la limite effective d'une voie privée ouvertes à la circulation sauf lorsque la commodité, la sécurité de la circulation ou la salubrité imposent un recul à déterminer dans chaque cas particulier.

Cette règle ne s'appliquera pas aux travaux d'extension des constructions qui sont existantes en retrait et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Sur les terrains qui comportent déjà une construction, hors annexes, à l'alignement des voies et emprises publiques ou sur la limite effective d'une voie privée ouverte à la circulation, d'autres bâtiments, pourront être implantés en retrait.

Le nu intérieur des bassins de piscine devra respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite effective d'une voie privée ouverte à la circulation.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone UA :

En front de rue, les constructions s'implanteront :

- Soit d'une limite séparative à l'autre,
- Soit sur au moins une des limites séparatives en respectant un recul minimum de 4 mètres vis-à-vis de l'autre limite.

Sur l'arrière, les constructions s'implanteront :

- Soit en limites séparatives,
- Soit en retrait, dans ce cas 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.

L'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle édictée précédemment est autorisée dans la mesure où elle respecte la distance existante ou qu'elle se réalise jusqu'en limite séparative.

Il pourra également être dérogé à ces distances d'implantation :

- pour les piscines ; dans ce cas, le nu intérieur du bassin devra respecter un recul minimum de 1 mètre ;
- pour la construction d'annexes, à l'exception des piscines, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² et la hauteur inférieure à 3 mètres ; dans ce cas, l'implantation est libre ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ; dans ce cas, l'implantation est libre.

En zone UAa :

Les constructions s'implanteront :

- Soit d'une limite séparative à l'autre,
- Soit sur au moins une des limites séparatives en respectant un recul minimum de 4 mètres vis-à-vis de l'autre limite.

Il pourra également être dérogé à ces distances d'implantation :

- pour les piscines ; dans ce cas, le nu intérieur du bassin devra respecter un recul minimum de 1 mètre ;
- pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle édictée précédemment ; dans ce cas, elle se réalisera soit en respectant le recul de la construction existante, soit jusqu'en limite séparative.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ; dans ce cas, l'implantation est libre.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone UA :

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres. Cette hauteur est comptée de l'égout des toitures ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses au point le plus bas du terrain naturel initial.

Dans tous les cas, la différence de hauteur entre deux bâtiments contigus ne pourra excéder 2,50 mètres.

En zone UAa :

La hauteur des constructions ne peut excéder 3 mètres. Cette hauteur est comptée de l'égout des toitures ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses au point le plus bas du terrain naturel initial.

En zones UA et UAa :

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celle réglementée ci-avant seront autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

Une hauteur supérieure sera admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Les imitations de matériaux.
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit.

Implantation de la construction :

Les constructions doivent s'adapter au profil naturel du terrain. Les buttes sont interdites.

Toitures :

En zone UA :

Les toitures terrasses et les toitures courbes sont admises.

Hors toitures terrasses et toitures courbes, les toitures devront être :

- de type deux pans pour les constructions de plain pied,
- ou + de deux pans pour un bâtiment de type R+1 minimum.

Les toits à une pente seront admis pour les bâtiments dont la SHON ou la SHOB est inférieure ou égale à 20 m² et des dérogations pourront être accordées pour des adjonctions aux bâtiments existants.

Les pentes des toits, hors toitures terrasses et courbes, devront être inférieures à 57% (30°) et les variations de pentes sur un même pan sont interdites.

Les toitures des constructions dont la SHON ou le SHOB est supérieure ou égale à 20 m² devront être couvertes de tuiles rouges sans panachage d'ensemble (type tuiles flammées).

Les règles édictées ci-dessus, concernant la couverture des toitures ne s'appliqueront pas aux adjonctions (représentant moins de 15% de la surface du bâtiment), aux toitures terrasses et courbes et à la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables qui peuvent engendrer des couleurs différentes.

En zone UAa :

Les toitures devront être de type deux pans. Les terrasses seront admises.

Les pentes des toits, hors toitures terrasses, devront être inférieures à 57% (30°) et les variations de pentes sur un même pan sont interdites.

Les toitures des constructions devront être couvertes de tuiles rouges sans panachage d'ensemble (type tuiles flammées).

Les règles édictées ci-dessus, concernant la couverture des toitures ne s'appliqueront pas aux adjonctions (représentant moins de 15% de la surface du bâtiment), aux toitures terrasses et à la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables qui peuvent engendrer des couleurs différentes.

En zone UA et UAa :

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables devront dans tous les cas être intégrés à la toiture et ainsi respecter les pentes du toit.

Murs et enduits :

1- Règles applicables à la réhabilitation des bâtiments traditionnels :

Les rejointoiements des murs en pierre apparente seront à réaliser au mortier de chaux au même nu que la pierre.

Les joints lissés au fer seront interdits.

En cas de réalisation d'un enduit ou d'un parement extérieur celui-ci devra être réalisé dans des teintes conformes à la palette de couleur annexée au présent règlement.

En cas d'utilisation du matériau bois dans la construction, celui-ci sera soit traité en conservant l'aspect naturel du bois et ne devra couvrir que 35% maximum du bâtiment par façade, soit peint en respectant la palette de couleur annexée au présent règlement.

2- Règles applicables aux nouvelles constructions :

A moins d'être réalisé en matériaux naturels tels que bois ou pierre, les enduits ou parements extérieurs devront être réalisés dans des teintes conformes à la palette de couleur annexée au présent règlement.

En cas d'utilisation du matériau bois dans la construction, celui-ci sera soit traité en conservant l'aspect naturel du bois et ne devra couvrir que 35% maximum du bâtiment par façade, soit peint en respectant la palette de couleur annexée au présent règlement.

3- Des dérogations à la palette de couleur annexée au présent règlement pourront être accordées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et pour les commerces localisés en Rez de Chaussée.

Ouvertures :

Les surfaces vitrées des ouvertures seront plus hautes que larges, de proportions équivalentes à celles des constructions traditionnelles.

Des dérogations pourront être accordées pour les architectures d'exception.

En cas de création d'ouvertures sur des bâtiments traditionnels, la symétrie des ouvertures ne devra pas être compromise.

Le comblement des baies existantes sur les constructions identifiées sur le plan de zonage comme éléments remarquables au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme est interdit.

Divers :

Le coffret des volets roulants sera rendu invisible sur les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme et ne devra pas être placé en saillie par rapport au nu de la façade sur les autres bâtiments.

Les éléments techniques (type clim, aérotherme...) des bâtiments devront être masqués par un matériau de même nature que la façade.

Clôtures :

Elles seront constituées en limite de voies et emprises publiques :

- soit d'une haie vive d'essences locales et variées,
- soit d'un mur bas 80 cm de haut maxi pouvant être surmonté d'un dispositif à claire voie.

La clôture grillagée sans soubassement maçonné pourra être mise en place en limites séparatives.

Dans tous les cas, les grillages devront être de couleur verte.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

2 places de stationnement par logement devront être créées.

Pour les constructions ayant un autre usage, le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions (livraison, service, personnel, visiteurs...).

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres et les aires de stationnement devront être plantées. Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

REGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit des zones d'extension du Centre ville de SAINTE SIGOLENE. Cette entité urbaine est entièrement équipée et présente une densité et une mixité des fonctions moins importantes que la zone UA. Elle présente une fonction résidentielle très affirmée mais peut également accueillir des commerces, services, équipements et activités qui en sont le complément normal.

Un sous secteur UBa a été créé et englobe des terrains où la densité des constructions est limitée.

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

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel (construction nouvelle et extension).
- Le changement de destination de bâtiment pour une vocation industrielle.
- Les constructions à usage agricole ou forestier.
- Les Habitations Légères de Loisirs hors terrain de camping et de caravanage ou parc résidentiel de loisirs.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles des articles 3 à 13.
- Les carrières.
- Toutes occupations et utilisations du sol dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-9° du Code de l'urbanisme.

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

- L'aménagement des constructions à usage industriel sera admis dans la mesure où il se réalise dans le volume existant et lorsqu'il n'a pas pour effet d'augmenter les nuisances.
- Les entrepôts seront admis dans la limite d'une emprise au sol de 300 m² et dans la mesure où ils sont liés au fonctionnement d'une activité économique en place ou réalisé simultanément sur la commune.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Les accès directs privés sur la RD 44 sont interdits.

VOIRIE

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse desservant plus de 3 constructions comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Ces voies en impasse devront impérativement se prolonger par un cheminement piéton permettant d'assurer une connexion fluide d'un point à un autre ou d'envisager une poursuite de l'aménagement de ce cheminement dans le cadre d'une opération sur la parcelle voisine.

La largeur des voies réservées aux piétons et aux cycles devra tenir compte de la réglementation en vigueur notamment celle qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute installation ou construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute installation ou construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe (branchement de type séparatif).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif autonome adapté à la réglementation en vigueur devra être mis en place.

Eaux pluviales

Dans le cas où le réseau d'eaux pluviales présente des caractéristiques suffisantes, les constructions devront se raccorder au réseau public.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain devront être mis en place pour assurer une rétention à la parcelle.

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions, y compris 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.

Le long de la RD 44, les constructions devront être édifiées en respectant un recul minimum de 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la voie.

Le long de la route de Saint Romain, les constructions devront être édifiées en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Il pourra être dérogé à ces distances d'implantation pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles édictées précédemment et pour la construction d'annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² et la hauteur inférieure à 3 mètres. En aucun cas, un rapprochement vis-à-vis de l'axe de la RD 44 et l'alignement de la route de St Romain ne sera admis.

Le long des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, l'implantation des constructions s'effectuera :

- soit à l'alignement,
- Soit en retrait en respectant un recul maximum de 6 mètres par rapport à l'alignement.

Il pourra être dérogé à cette règle d'implantation pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle édictée précédemment, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour la construction d'annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² et la hauteur inférieure à 3 mètres.

Le nu intérieur des bassins de piscine devra respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite effective d'une voie privée ouverte à la circulation.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront :

- Soit sur limite séparative,

- Soit en retrait des limites séparatives en respectant un recul au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

L'extension de constructions existantes ne respectant pas les règles édictées précédemment est autorisée dans la mesure où elle respecte la distance existante ou qu'elle se réalise jusqu'en limite séparative.

Il pourra être dérogé à ces distances d'implantation :

- pour les piscines ; dans ce cas, le nu intérieur du bassin devra respecter un recul minimum de 1 mètre ;
- pour la construction d'annexes, à l'exception des piscines, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² et la hauteur inférieure à 3 mètres ; dans ce cas, l'implantation est libre.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ; dans ce cas, l'implantation est libre.

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

Non règlementé.

ARTICLE UB 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le CES maximum est fixé à 40% en zone UBa.

Non règlementé en zone UB.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres. Cette hauteur est comptée de l'égout des toitures ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses au point le plus bas du terrain naturel initial.

Dans tous les cas, la différence de hauteur entre deux bâtiments contigus ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 12 mètres seront autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

Une hauteur supérieure sera admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Les imitations de matériaux.
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit.

Implantation de la construction :

Les constructions doivent s'adapter au profil naturel du terrain. Les buttes sont interdites.

Toitures :

Les toitures terrasses et les toitures courbes sont admises.

Hors toitures terrasses et toitures courbes, les toitures devront être :

- de type deux pans pour les constructions de plain pied,
- ou + de deux pans pour un bâtiment de type R+1 minimum.

Les toits à une pente seront admis pour les bâtiments dont la SHON ou la SHOB est inférieure ou égale à 20 m² et des dérogations pourront être accordées pour des adjonctions aux bâtiments existants.

Les pentes des toits, hors toitures terrasses et courbes, devront être inférieures à 57% (30°) et les variations de pentes sur un même pan sont interdites.

Les toitures des constructions dont la SHON ou le SHOB est supérieure ou égale à 20 m² devront être couvertes de tuiles rouges sans panachage d'ensemble (type tuiles flammées).

Les règles édictées ci-dessus, concernant la couverture des toitures ne s'appliqueront pas aux adjonctions (représentant moins de 15% de la surface du bâtiment), aux toitures terrasses et courbes et à la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables qui peuvent engendrer des couleurs différentes.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables devront dans tous les cas être intégrés à la toiture et ainsi respecter les pentes du toit.

Murs et enduits :

1- Règles applicables à la réhabilitation des bâtiments traditionnels :

Les rejointoiements des murs en pierre apparente seront à réaliser au mortier de chaux au même nu que la pierre.

Les joints lissés au fer seront interdits.

En cas de réalisation d'un enduit ou d'un parement extérieur celui-ci devra être réalisé dans des teintes conformes à la palette de couleur annexée au présent règlement.

En cas d'utilisation du matériau bois dans la construction, celui-ci sera soit traité en conservant l'aspect naturel du bois et ne devra couvrir que 35% maximum du bâtiment par façade, soit peint en respectant la palette de couleur annexée au présent règlement.

2- Règles applicables aux nouvelles constructions :

A moins d'être réalisé en matériaux naturels tels que bois ou pierre, les enduits ou parements extérieurs devront être réalisés dans des teintes conformes à la palette de couleur annexée au présent règlement.

Les constructions annexes en bois type abris de jardin, garage... sont admises dans la limite de deux par tènement.

3- Des dérogations à la palette de couleur annexée au présent règlement pourront être accordées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et pour les commerces localisés en Rez de Chaussée.

Ouvertures :

Les surfaces vitrées des ouvertures seront plus hautes que larges, de proportions équivalentes à celles des constructions traditionnelles.

Des dérogations pourront être accordées pour les architectures d'exception.

En cas de création d'ouvertures sur des bâtiments traditionnels, la symétrie des ouvertures ne devra pas être compromise.

Le comblement des baies existantes sur les constructions identifiées sur le plan de zonage comme éléments remarquables au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme est interdit.

Divers :

Le coffret des volets roulants sera rendu invisible sur les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme et ne devra pas être placé en saillie par rapport au nu de la façade sur les autres bâtiments.

Les éléments techniques (type clim, aérotherme...) des bâtiments devront être masqués par un matériau de même nature que la façade.

Clôtures :

Elles seront constituées en limite de voies et emprises publiques :

- soit d'une haie vive d'essences locales et variées,
- soit d'un mur bas 80 cm de haut maxi pouvant être surmonté d'un dispositif à claire voie.

La clôture grillagée sans soubassement maçonné pourra être mise en place en limites séparatives.

Dans tous les cas, les grillages devront être de couleur verte.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

2 places de stationnement par logement devront être créées.

Pour les constructions ayant un autre usage, le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions (livraison, service, personnel, visiteurs...).

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres et les aires de stationnement devront être plantées. Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale.

Les terrains cultivés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-9° du Code de l'urbanisme seront préservés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

REGLEMENT DE LA ZONE UH

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit des hameaux de la commune susceptibles d'accueillir des constructions supplémentaires. Ces entités urbaines sont équipées, à l'exception parfois du réseau d'assainissement collectif, et présente systématiquement un cœur ancien dense et des extensions plus lâches sur les marges. La fonction résidentielle de ces hameaux est très affirmée et une mixité importante des fonctions n'y est pas souhaitable.

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

ARTICLE UH 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage agricole ou forestier.
- Les Habitations Légères de Loisirs hors terrain de camping et de caravanage ou parc résidentiel de loisirs.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles des articles 3 à 13.
- Les carrières.

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

- Les entrepôts seront admis dans la limite d'une emprise au sol de 300 m² et dans la mesure où ils sont liés au fonctionnement d'une activité économique en place ou réalisé simultanément sur la commune.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UH 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

VOIRIE

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse desservant plus de 3 constructions comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

ARTICLE UH 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute installation ou construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute installation ou construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe (branchement de type séparatif).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif autonome adapté à la réglementation en vigueur devra être mis en place.

Eaux pluviales

Dans le cas où le réseau d'eaux pluviales présente des caractéristiques suffisantes, les constructions devront se raccorder au réseau public.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain devront être mis en place pour assurer une rétention à la parcelle.

ARTICLE UH 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions, y compris 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 constructions s'implanteront :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou, le cas échéant, à la limite effective d'une voie privée ouverte à la circulation.
- Soit en retrait en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou, le cas échéant, par rapport à la limite effective d'une voie privée ouverte à la circulation.

Il pourra être dérogé à cette règle d'implantation pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle édictée précédemment, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour la construction d'annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² et la hauteur inférieure à 3 mètres.

Le nu intérieur des bassins de piscine devra respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite effective d'une voie privée ouverte à la circulation.

ARTICLE UH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront :

- Soit sur limite séparative,
- Soit en retrait des limites séparatives en respectant un recul au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

L'extension de constructions existantes ne respectant pas les règles édictées précédemment est autorisée dans la mesure où elle respecte la distance existante ou qu'elle se réalise jusqu'en limite séparative.

Il pourra être dérogé à ces distances d'implantation :

- pour les piscines ; dans ce cas, le nu intérieur du bassin devra respecter un recul minimum de 1 mètre ;
- pour la construction d'annexes, à l'exception des piscines, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² et la hauteur inférieure à 3 mètres ; dans ce cas, l'implantation est libre.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ; dans ce cas, l'implantation est libre.

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

Non réglementé.

ARTICLE UH 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UH 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres. Cette hauteur est comptée de l'égout des toitures ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses au point le plus bas du terrain naturel initial.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres seront autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

Une hauteur supérieure sera admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 11 ASPECT EXTERIEUR

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Les imitations de matériaux.
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit.

Implantation de la construction :

Les constructions doivent s'adapter au profil naturel du terrain. Les buttes sont interdites.

Toitures :

Les toitures terrasses et les toitures courbes sont admises.

Hors toitures terrasses et toitures courbes, les toitures devront être :

- de type deux pans pour les constructions de plain pied,
- ou + de deux pans pour un bâtiment de type R+1 minimum.

Les toits à une pente seront admis pour les bâtiments dont la SHON ou la SHOB est inférieure ou égale à 20 m² et des dérogations pourront être accordées pour des adjonctions aux bâtiments existants.

Les pentes des toits, hors toitures terrasses et courbes, devront être inférieures à 57% (30°) et les variations de pentes sur un même pan sont interdites.

Les toitures des constructions dont la SHON ou le SHOB est supérieure ou égale à 20 m² devront être couvertes de tuiles rouges sans panachage d'ensemble (type tuiles flammées).

Les règles édictées ci-dessus, concernant la couverture des toitures ne s'appliqueront pas aux adjonctions (représentant moins de 15% de la surface du bâtiment), aux toitures terrasses et courbes et à la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables qui peuvent engendrer des couleurs différentes.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables devront dans tous les cas être intégrés à la toiture et ainsi respecter les pentes du toit.

Murs et enduits :

1- Règles applicables à la réhabilitation des bâtiments traditionnels :

Les rejointoiements des murs en pierre apparente seront à réaliser au mortier de chaux au même nu que la pierre.

Les joints lissés au fer seront interdits.

En cas de réalisation d'un enduit ou d'un parement extérieur celui-ci devra être réalisé dans des teintes conformes à la palette de couleur annexée au présent règlement.

En cas d'utilisation du matériau bois dans la construction, celui-ci sera soit traité en conservant l'aspect naturel du bois et ne devra couvrir que 35% maximum du bâtiment par façade, soit peint en respectant la palette de couleur annexée au présent règlement.

2- Règles applicables aux nouvelles constructions :

A moins d'être réalisé en matériaux naturels tels que bois ou pierre, les enduits ou parements extérieurs devront être réalisés dans des teintes conformes à la palette de couleur annexée au présent règlement.

Les constructions annexes en bois type abris de jardin, garage... sont admises dans la limite de deux par tènement.

Ouvertures :

Les surfaces vitrées des ouvertures seront plus hautes que larges, de proportions équivalentes à celles des constructions traditionnelles.

Des dérogations pourront être accordées pour les architectures d'exception.

En cas de création d'ouvertures sur des bâtiments traditionnels, la symétrie des ouvertures ne devra pas être compromise.

Le comblement des baies existantes sur les constructions identifiées sur le plan de zonage comme éléments remarquables au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme est interdit.

Divers :

Le coffret des volets roulants sera rendu invisible sur les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme et ne devra pas être placé en saillie par rapport au nu de la façade sur les autres bâtiments.

Les éléments techniques (type clim, aérotherme...) des bâtiments devront être masqués par un matériau de même nature que la façade.

Clôtures :

Elles seront constituées en limite de voies et emprises publiques :

- soit d'une haie vive d'essences locales et variées,
- soit d'un mur bas 80 cm de haut maxi pouvant être surmonté d'un dispositif à claire voie.

La clôture grillagée sans soubassement maçonné pourra être mise en place en limites séparatives.

Dans tous les cas, les grillages devront être de couleur verte.

ARTICLE UH12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

2 places de stationnement par logement devront être créées.

Pour les constructions ayant un autre usage, le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions (livraison, service, personnel, visiteurs...).

ARTICLE UH 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres et les aires de stationnement devront être plantées. Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

ARTICLE UH 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

REGLEMENT DE LA ZONE UI

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit de zones réservées à l'activité artisanale et industrielle.

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

ARTICLE UI 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole ou forestier.
- Les constructions à usage commercial.
- Les Habitations Légères de Loisirs hors terrain de camping et de caravanage ou parc résidentiel de loisirs.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles des articles 3 à 13.
- Les carrières.

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

- Les constructions à usage d'habitation seront admises dans la mesure où le logement est soit intégré, soit accolé au bâtiment d'activité économique et dans la limite de 40 m² de SHON.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UI 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Les accès directs privés sur la RD 44 sont interdits.

VOIRIE

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir.

ARTICLE UI 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute installation ou construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les établissements industriels devront être alimentés en eau par des conduites permettant l'implantation de poteaux incendie de 100mm ayant un débit de 17 litres/s ou création d'une réserve d'eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute installation ou construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe (branchement de type séparatif).

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques sera subordonné à une autorisation de la commune.

Eaux pluviales

Dans le cas où le réseau d'eaux pluviales présente des caractéristiques suffisantes, les constructions devront se raccorder au réseau public.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain devront être mis en place pour assurer une rétention à la parcelle.

ARTICLE UI 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions, y compris 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.

Le long de la RD 44, les constructions devront être édifiées en respectant un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Il pourra être dérogé à ces distances d'implantation pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles édictées précédemment. En aucun cas, un rapprochement vis-à-vis de l'axe de la RD 44 ne sera admis.

Le long des autres voies, les constructions devront être édifiées en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Il pourra être dérogé à cette règle d'implantation pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle édictée précédemment. En aucun cas, un rapprochement par rapport à l'alignement ne sera admis.

Les règles édictées précédemment ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels l'implantation est libre.

ARTICLE UI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront :

- Soit sur limite séparative,

- Soit en retrait des limites séparatives en respectant un recul au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Les règles édictées précédemment ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels l'implantation est libre.

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

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UI 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres. Cette hauteur est comptée de l'égout des toitures ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses au point le plus bas du terrain naturel initial.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 12 mètres seront autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

Une hauteur supérieure sera admise pour les cheminées, silos ou autres éléments à caractère strictement industrielles et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 11 ASPECT EXTERIEUR

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux.
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit.

Implantation de la construction :

Les constructions doivent s'adapter au profil naturel du terrain. Les buttes sont interdites.

Toitures :

Les toitures terrasses et les toitures courbes sont admises.

Hors toitures terrasses et toitures courbes, les toitures devront être de type deux pans.

Les pentes des toits, hors toitures terrasses et courbes, devront être inférieures à 57% (30°) et les variations de pentes sur un même pan sont interdites.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables devront dans tous les cas être intégrés à la toiture et ainsi respecter les pentes du toit.

Murs et enduits :

A moins d'être réalisé en matériaux naturels tels que bois ou pierre, les enduits ou parements extérieurs devront être réalisés dans des teintes conformes à la palette de couleur annexée au présent règlement.

Clôtures :

Dans le cas de la mise en place d'une clôture grillagée, celle-ci devra être de couleur verte.

Les murs de clôture en limite des voies et emprises publiques ne devront pas excéder une hauteur supérieure à 80 cm.

ARTICLE UI 12 STATIONNEMENT

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions (livraison, service, personnel, visiteurs...) et être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UI 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres et les aires de stationnement devront être plantées. Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale.

Les dépôts ne devront pas être visibles depuis le domaine public. La réalisation de plantations sous forme de bosquets, haies bocagères... d'essences variées et locales pourra être imposée pour limiter l'impact visuel de ces dépôts, le cas échéant.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

ARTICLE UI 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

REGLEMENT DE LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit de zones réservées à l'activité commerciale, artisanale et de services.

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

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole ou forestier.
- Les constructions à usage Industriel.
- Les Habitations Légères de Loisirs hors terrain de camping et de caravanage ou parc résidentiel de loisirs.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles des articles 3 à 13.
- Les carrières.

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

- Les constructions à usage d'habitation seront admises dans la mesure où le logement est soit intégré, soit accolé au bâtiment d'activité économique et dans la limite de 40 m² de SHON.
- Les entrepôts seront admis dans la mesure où ils sont liés au fonctionnement d'une activité économique en place ou réalisé simultanément sur la commune.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Les accès directs privés sur la RD 44 sont interdits.

VOIRIE

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir.

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute installation ou construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute installation ou construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe (branchement de type séparatif).

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques sera subordonné à une autorisation de la commune.

Eaux pluviales

Dans le cas où le réseau d'eaux pluviales présente des caractéristiques suffisantes, les constructions devront se raccorder au réseau public.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain devront être mis en place pour assurer une rétention à la parcelle.

ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions, y compris 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.

Le long de la RD 44, les constructions devront être édifiées en respectant un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Le long des autres voies, les constructions devront être édifiées en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Il pourra être dérogé à cette règle d'implantation pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle édictée précédemment. En aucun cas, un rapprochement par rapport à l'alignement ne sera admis.

Les règles édictées précédemment ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels l'implantation est libre.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront :

- Soit sur limite séparative,
- Soit en retrait des limites séparatives en respectant un recul au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Les règles édictées précédemment ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels l'implantation est libre.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres. Cette hauteur est comptée de l'égout des toitures ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses au point le plus bas du terrain naturel initial.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 12 mètres seront autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

Une hauteur supérieure sera admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux.
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit.

Implantation de la construction :

Les constructions doivent s'adapter au profil naturel du terrain. Les buttes sont interdites.

Toitures :

Les toitures terrasses et les toitures courbes sont admises.

Hors toitures terrasses et toitures courbes, les toitures devront être de type deux pans.

Les pentes des toits, hors toitures terrasses et courbes, devront être inférieures à 57% (30°) et les variations de pentes sur un même pan sont interdites.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables devront dans tous les cas être intégrés à la toiture et ainsi respecter les pentes du toit.

Murs et enduits :

A moins d'être réalisé en matériaux naturels tels que bois ou pierre, les enduits ou parements extérieurs devront être réalisés dans des teintes conformes à la palette de couleur annexée au présent règlement.

Clôtures :

Dans le cas de la mise en place d'une clôture grillagée, celle-ci devra être de couleur verte.

Les murs de clôture en limite des voies et emprises publiques ne devront pas excéder une hauteur supérieure à 80 cm.

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions (livraison, service, personnel, visiteurs...) et être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres et les aires de stationnement devront être plantées. Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale.

Les dépôts ne devront pas être visibles depuis le domaine public. La réalisation de plantations sous forme de bosquets, haies bocagères... d'essences variées et locales pourra être imposée pour limiter l'impact visuel de ces dépôts le cas échéant.

En limite de zone avec une autre zone U, une haie devra être obligatoirement plantée. Celle-ci devra être constituée d'arbres de haut jet d'essences locales en mélange.

Les Espaces Boisés Classés identifiés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

REGLEMENT DE LA ZONE UL

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE UL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole ou forestier.
- Les constructions à usage Industriel, artisanal ou commercial.
- L'hébergement hôtelier.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les Habitations Légères de Loisirs hors terrain de camping et de caravanage ou parc résidentiel de loisirs.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles des articles 3 à 13.
- Les carrières.

ARTICLE UL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les entrepôts et les bureaux seront admis dans la mesure où ils sont utiles au fonctionnement d'un équipement public ou d'intérêt collectif en place sur la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

VOIRIE

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir.

ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute installation ou construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute installation ou construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe (branchement de type séparatif).

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques sera subordonné à une autorisation de la commune.

Eaux pluviales

Dans le cas où le réseau d'eaux pluviales présente des caractéristiques suffisantes, les constructions devront se raccorder au réseau public.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain devront être mis en place pour assurer une rétention à la parcelle.

ARTICLE UL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions, y compris 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 constructions devront être édifiées en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Il pourra être dérogé à cette règle d'implantation pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle édictée précédemment. En aucun cas, un rapprochement par rapport à l'alignement ne sera admis.

Les règles édictées précédemment ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels l'implantation est libre.

ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront :

- Soit sur limite séparative,

- Soit en retrait des limites séparatives en respectant un recul au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Les règles édictées précédemment ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels l'implantation est libre.

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

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres. Cette hauteur est comptée de l'égout des toitures ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses au point le plus bas du terrain naturel initial.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 12 mètres seront autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

Une hauteur supérieure sera admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux.

- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit.

Implantation de la construction :

Les constructions doivent s'adapter au profil naturel du terrain. Les buttes sont interdites.

Toitures :

Les toitures terrasses et les toitures courbes sont admises.

Hors toitures terrasses et toitures courbes, les toitures devront être de type deux pans.

Les pentes des toits, hors toitures terrasses et courbes, devront être inférieures à 57% (30°) et les variations de pentes sur un même pan sont interdites.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables devront dans tous les cas être intégrés à la toiture et ainsi respecter les pentes du toit.

Murs et enduits :

A moins d'être réalisé en matériaux naturels tels que bois ou pierre, les enduits ou parements extérieurs devront être réalisés dans des teintes conformes à la palette de couleur annexée au présent règlement.

Des teintes différentes seront néanmoins admises pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Clôtures :

Dans le cas de la mise en place d'une clôture grillagée, celle-ci devra être de couleur verte.

Les murs de clôture en limite des voies et emprises publiques ne devront pas excéder une hauteur supérieure à 80 cm.

ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions (livraison, service, personnel, visiteurs...) et être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres et les aires de stationnement devront être plantées. Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

ARTICLE UL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

|

TITRE III
Dispositions applicables
aux
ZONES A URBANISER

REGLEMENT DE LA ZONE AUb

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation mixte, destinée au renforcement du centre ville de sainte Sigolène.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AUb 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage agricole ou forestier.
- Les Habitations Légères de Loisirs hors terrain de camping et de caravanage ou parc résidentiel de loisirs.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles des articles 3 à 13.
- Les carrières.

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

Les constructions et occupations du sol admises dans la zone et non mentionnées à l'article AUb 1 sont autorisées dans la mesure où elles respectent les deux conditions suivantes :

- Elles seront admises dans le cadre d'une opération d'aménagement unique ou d'opérations d'aménagement successives de plus d'1 hectare (sauf en cas de surface de terrain résiduel) devant garantir que les équipements nécessaires à l'ouverture de la zone seront opérationnels lors de la mise en service des constructions,
- et sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies au Plan Local d'Urbanisme en pièce n°3.

Les entrepôts seront autorisés dans la limite d'une emprise au sol de 300 m² et dans la mesure où ils sont liés au fonctionnement d'une activité économique en place ou réalisé simultanément sur la commune.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUb 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

VOIRIE

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse desservant plus de 3 constructions comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Ces voies en impasse devront impérativement se prolonger par un cheminement piéton permettant d'assurer une connexion fluide d'un point à un autre ou d'envisager une poursuite de l'aménagement de ce cheminement dans le cadre d'une opération sur la parcelle voisine.

La largeur des voies réservées aux piétons et aux cycles devra tenir compte de la réglementation en vigueur notamment celle qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE AUb 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute installation ou construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute installation ou construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe (branchement de type séparatif).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif autonome adapté à la réglementation en vigueur devra être mis en place.

Eaux pluviales

Dans le cas où le réseau d'eaux pluviales présente des caractéristiques suffisantes, les constructions devront se raccorder au réseau public.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain devront être mis en place pour assurer une rétention à la parcelle.

ARTICLE AUb 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions, y compris 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.

L'implantation des constructions s'effectuera :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation,
- soit en retrait en respectant un recul maximum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Il pourra être dérogé à cette règle d'implantation pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle édictée précédemment, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou

d'intérêt collectif et pour la construction d'annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² et la hauteur inférieure à 3 mètres.

Le nu intérieur des bassins de piscine devra respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite effective d'une voie privée ouverte à la circulation.

ARTICLE AUb 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront :

- Soit sur limite séparative,
- Soit en retrait des limites séparatives en respectant un recul au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Il pourra être dérogé à ces distances d'implantation :

- pour les piscines ; dans ce cas, le nu intérieur du bassin devra respecter un recul minimum de 1 mètre ;
- pour la construction d'annexes, à l'exception des piscines, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² et la hauteur inférieure à 3 mètres ; dans ce cas, l'implantation est libre.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ; dans ce cas, l'implantation est libre.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUb 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres. Cette hauteur est comptée de l'égout des toitures ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses au point le plus bas du terrain naturel initial.

Dans tous les cas, la différence de hauteur entre deux bâtiments contigus ne pourra excéder 2,50 mètres.

Une hauteur supérieure sera admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUB 11 ASPECT EXTERIEUR

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Les imitations de matériaux.
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit.

Implantation de la construction :

Les constructions doivent s'adapter au profil naturel du terrain. Les buttes sont interdites.

Toitures :

Les toitures terrasses et les toitures courbes sont admises.

Hors toitures terrasses et toitures courbes, les toitures devront être :

- de type deux pans pour les constructions de plain pied,
- ou + de deux pans pour un bâtiment de type R+1 minimum.

Les toits à une pente seront admis pour les bâtiments dont la SHON ou la SHOB est inférieure ou égale à 20 m² et des dérogations pourront être accordées pour des adjonctions aux bâtiments existants.

Les pentes des toits, hors toitures terrasses et courbes, devront être inférieures à 57% (30°) et les variations de pentes sur un même pan sont interdites.

Les toitures des constructions dont la SHON ou le SHOB est supérieure ou égale à 20 m² devront être couvertes de tuiles rouges sans panachage d'ensemble (type tuiles flammées).

Les règles édictées ci-dessus, concernant la couverture des toitures ne s'appliqueront pas aux adjonctions (représentant moins de 15% de la surface du bâtiment), aux toitures terrasses et courbes et à la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables qui peuvent engendrer des couleurs différentes.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables devront dans tous les cas être intégrés à la toiture et ainsi respecter les pentes du toit.

Murs et enduits :

1- Règles applicables à la réhabilitation des bâtiments traditionnels :

Les rejointoiements des murs en pierre apparente seront à réaliser au mortier de chaux au même nu que la pierre.

Les joints lissés au fer seront interdits.

En cas de réalisation d'un enduit ou d'un parement extérieur celui-ci devra être réalisé dans des teintes conformes à la palette de couleur annexée au présent règlement.

En cas d'utilisation du matériau bois dans la construction, celui-ci sera soit traité en conservant l'aspect naturel du bois et ne devra couvrir que 35% maximum du bâtiment par façade, soit peint en respectant la palette de couleur annexée au présent règlement.

2- Règles applicables aux nouvelles constructions :

A moins d'être réalisé en matériaux naturels tels que bois ou pierre, les enduits ou parements extérieurs devront être réalisés dans des teintes conformes à la palette de couleur annexée au présent règlement.

Les constructions annexes en bois type abris de jardin, garage... sont admises dans la limite de deux par tènement.

3- Des dérogations à la palette de couleur annexée au présent règlement pourront être accordées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et pour les commerces localisés en Rez de Chaussée.

Ouvertures :

Les surfaces vitrées des ouvertures seront plus hautes que larges, de proportions équivalentes à celles des constructions traditionnelles.

Des dérogations pourront être accordées pour les architectures d'exception.

En cas de création d'ouvertures sur des bâtiments traditionnels, la symétrie des ouvertures ne devra pas être compromise.

Divers :

Les éléments techniques (type clim, aérotherme...) des bâtiments devront être masqués par un matériau de même nature que la façade.

Clôtures :

Elles seront constituées en limite de voies et emprises publiques :

- soit d'une haie vive d'essences locales et variées,
- soit d'un mur bas 80 cm de haut maxi pouvant être surmonté d'un dispositif à claire voie.

La clôture grillagée sans soubassement maçonné pourra être mise en place en limites séparatives.

Dans tous les cas, les grillages devront être de couleur verte.

ARTICLE AUb 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

2 places de stationnement par logement devront être créées.

Pour les constructions ayant un autre usage, le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions (livraison, service, personnel, visiteurs...).

ARTICLE AUb 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres et les aires de stationnement devront être plantées. Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale.

Les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de doivent être maintenues ou remplacées dans le cadre d'un aménagement, par des plantations au moins équivalentes en nombre et dans ces caractéristiques (essences).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

ARTICLE AUb 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

TITRE IV
Dispositions applicables
aux
ZONES AGRICOLES

REGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone naturelle à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de fonctionner et de se développer sans contrainte.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

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

- Les constructions et installations seront admises dans la mesure où elles sont nécessaires à une exploitation agricole.

- A moins d'être réalisées dans le cadre de l'aménagement, la réhabilitation ou le changement de destination de bâtiments existants, les constructions à usage d'habitation ne seront admises que sous trois conditions :

. Existence d'une exploitation présentant la Surface Minimum d'Installation et en fonctionnement depuis plus de 3 ans ou à défaut ayant touché la Dotation Jeune Agriculteur (DJA) ;

. Nécessité de la proximité du logement vis-à-vis des bâtiments d'activité fonctionnels ;

. Implantation de la construction à usage d'habitation dans un rayon maximum de 30 mètres par rapport à un bâtiment d'activité existant ou créé simultanément.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif seront admis sous réserve qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement d'une exploitation agricole.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

VOIRIE

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute installation ou construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute installation ou construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe (branchement de type séparatif).

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public sera subordonné à une autorisation de la commune.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif autonome adapté à la réglementation en vigueur devra être mis en place.

Eaux pluviales

Dans le cas où le réseau d'eaux pluviales présente des caractéristiques suffisantes, les constructions devront se raccorder au réseau public.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain devront être mis en place pour assurer une rétention à la parcelle.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Le long de la RD 44, les constructions devront être édifiées en respectant un recul minimum de 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la voie.

Le long de la route de Saint Romain, les constructions devront être édifiées en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Il pourra être dérogé à ces distances d'implantation pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles édictées précédemment. En aucun cas, un rapprochement vis-à-vis de l'axe de la RD 44 et l'alignement de la route de St Romain ne sera admis.

Le long des autres voies, les constructions devront être édifiées en respectant un recul, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou par rapport à la limite effective d'une voie privée ouverte à la circulation, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire.

Il pourra être dérogé à cette règle d'implantation pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle édictée précédemment, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour la construction d'annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² et la hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront :

- Soit sur limite séparative,
- Soit en retrait des limites séparatives en respectant un recul au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les règles édictées précédemment ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels l'implantation est libre.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des silos ne peut excéder 15 mètres. La hauteur des autres constructions ne peut excéder 12 mètres. Cette hauteur est comptée de l'égout des toitures ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses au point le plus bas du terrain naturel initial.

Une hauteur supérieure sera admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux.
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit.

Implantation de la construction :

Les constructions doivent s'adapter au profil naturel du terrain. Les buttes sont interdites.

Toitures

Les toitures terrasses, les toitures à sheds et courbes sont admises.

Hors toitures terrasses et toitures courbes, les toitures devront être de type deux pans.

Les toitures une pente seront admises dans le cadre d'une extension de bâtiments existants.

Les pentes des toits, hors toitures terrasses, toitures à sheds et courbes, devront être inférieures à 57% (30°) et les variations de pentes sur un même pan sont interdites.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables devront dans tous les cas être intégrés à la toiture et ainsi respecter les pentes du toit.

Murs et enduits :

A moins d'être réalisé en matériaux naturels tels que bois ou pierre, les enduits ou parements extérieurs devront être réalisés dans des teintes conformes à la palette de couleur annexée au présent règlement.

Clôtures :

Dans le cas de la mise en place d'une clôture grillagée, celle-ci devra être de couleur verte.

Dans le cadre de la mise en place d'une haie vive, celle-ci sera constituée d'essences locales et variées.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale.

Les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de doivent être maintenues ou remplacées dans le cadre d'un aménagement, par des plantations au moins équivalentes en nombre et dans ces caractéristiques (essences).

SECTION III – Possibilités maximales d'occupations du sol

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE V
Dispositions applicables
aux
ZONES NATURELLES

REGLEMENT DE LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière, équipée ou non, qu'il convient de protéger.

Elle comprend :

- un sous secteur Nh, correspondant à des zones de taille et de capacité d'accueil limitées accueillant déjà des constructions, soit constituant des hameaux anciens et/ ou avec une grande proximité avec l'exploitation agricole, soit mitant l'espace rural,
- un sous secteur Ns correspondant à une zone de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation touristique et de loisirs.
- Un sous secteur Ne correspondant à un champ photovoltaïque.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

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

En zone N, seront admis :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En zone Nh, seront admis :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants.
- Le changement de destinations dans le volume existant.

- L'extension des bâtiments présentant une SHON supérieure ou égale à 70 m² et dans la limite de 170 m² de SHON (existant + extension) et de 50 m² de SHOB (terrasse non comprise dans ce calcul). Pour les bâtiments présentant déjà une SHON supérieure ou égale à 170 m² à la date d'approbation du PLU, une extension supplémentaire sera admise dans la limite de 200 m².
- Les annexes, création et extension, dans la limite de deux par tènement (les piscines n'étant pas comptabilisées) et dans la limite de 50 m² de SHOB au total.

En zone Ns, seront admis :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les terrains de camping et de caravanage, les Habitations Légères de Loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et villages vacances.
- Les constructions destinées à des équipements sportifs ou de détente.

En zone Ne, seront admis :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et des dispositifs en faveur des énergies renouvelables.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute installation ou construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe (branchement de type séparatif).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif autonome adapté à la réglementation en vigueur devra être mis en place.

Eaux pluviales

Dans le cas où le réseau d'eaux pluviales présente des caractéristiques suffisantes, les constructions devront se raccorder au réseau public lorsque celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain devront être mis en place pour assurer une rétention à la parcelle.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou, le cas échéant, à la limite effective d'une voie privée ouverte à la circulation,
- soit en retrait en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou, le cas échéant, à la limite effective d'une voie privée ouverte à la circulation.

L'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle édictée précédemment est autorisée dans la mesure où elle respecte la distance existante et n'implique aucun rapprochement vis-à-vis de la voie.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront :

- Soit sur limite séparative,
- Soit en retrait des limites séparatives en respectant un recul au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

L'extension de constructions existantes ne respectant pas les règles édictées précédemment est autorisée dans la mesure où elle respecte la distance existante ou qu'elle se réalise jusqu'en limite séparative.

Il pourra être dérogé à ces distances d'implantation :

- pour les piscines ; dans ce cas, le nu intérieur du bassin devra respecter un recul minimum de 1 mètre ;
- pour la construction d'annexes, à l'exception des piscines, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² et la hauteur inférieure à 3 mètres ; dans ce cas, l'implantation est libre.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ; dans ce cas, l'implantation est libre.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres. Cette hauteur est comptée de l'égout des toitures ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses au point le plus bas du terrain naturel initial.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 7 mètres seront autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

Une hauteur supérieure sera admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Les imitations de matériaux.
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit.

Implantation de la construction :

Les constructions doivent s'adapter au profil naturel du terrain. Les buttes sont interdites.

Toitures

Les toitures terrasses et les toitures courbes sont admises.

Hors toitures terrasses et toitures courbes, les toitures devront être :

- de type deux pans pour les constructions de plain pied,
- ou + de deux pans pour un bâtiment de type R+1 minimum.

Les toits à une pente seront admis pour les bâtiments dont la SHON ou la SHOB est inférieure ou égale à 20 m² et des dérogations pourront être accordées pour des adjonctions aux bâtiments existants.

Les pentes des toits, hors toitures terrasses et courbes, devront être inférieures à 57% (30°) et les variations de pentes sur un même pan sont interdites.

Les toitures des constructions dont la SHON ou le SHOB est supérieure ou égale à 20 m² devront être couvertes de tuiles rouges sans panachage d'ensemble (type tuiles flammées).

Les règles édictées ci-dessus, concernant la couverture des toitures ne s'appliqueront pas aux adjonctions (représentant moins de 15% de la surface du bâtiment), aux toitures terrasses et courbes et à la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables qui peuvent engendrer des couleurs différentes.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables devront dans tous les cas être intégrés à la toiture et ainsi respecter les pentes du toit.

Murs et enduits :

1- Règles applicables à la réhabilitation des bâtiments traditionnels :

Les rejointoiements des murs en pierre apparente seront à réaliser au mortier de chaux au même nu que la pierre.

Les joints lissés au fer seront interdits.

En cas de réalisation d'un enduit ou d'un parement extérieur celui-ci devra être réalisé dans des teintes conformes à la palette de couleur annexée au présent règlement.

En cas d'utilisation du matériau bois dans la construction, celui-ci sera soit traité en conservant l'aspect naturel du bois et ne devra couvrir que 35% maximum du bâtiment par façade, soit peint en respectant la palette de couleur annexée au présent règlement.

2- Règles applicables aux nouvelles constructions :

A moins d'être réalisé en matériaux naturels tels que bois ou pierre, les enduits ou parements extérieurs devront être réalisés dans des teintes conformes à la palette de couleur annexée au présent règlement.

Ouvertures :

Les surfaces vitrées des ouvertures seront plus hautes que larges, de proportions équivalentes à celles des constructions traditionnelles.

Des dérogations pourront être accordées pour les architectures d'exception.

En cas de création d'ouvertures sur des bâtiments traditionnels, la symétrie des ouvertures ne devra pas être compromise.

Le comblement des baies existantes sur les constructions identifiées sur le plan de zonage comme éléments remarquables au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme est interdit.

Divers :

Le coffret des volets roulants sera rendu invisible sur les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme et ne devra pas être placé en saillie par rapport au nu de la façade sur les autres bâtiments.

Les éléments techniques (type clim, aérotherme...) des bâtiments devront être masqués par un matériau de même nature que la façade.

Clôtures :

Elles seront constituées en limite de voies et emprises publiques :

- soit d'une haie vive d'essences locales et variées,
- soit d'un mur bas 80 cm de haut maxi pouvant être surmonté d'un dispositif à claire voie.

La clôture grillagée sans soubassement maçonné pourra être mise en place en limites séparatives.

Dans tous les cas, les grillages devront être de couleur verte.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale.

Les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de doivent être maintenues ou remplacées dans le cadre d'un aménagement, par des plantations au moins équivalentes en nombre et dans ces caractéristiques (essences).

Les Espaces Boisés Classés identifiés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupations du sol

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

|

DISPOSITION ANNEXE

PALETTE DE COULEUR

Elle rassemble l'ensemble des couleurs qui pourront être appliquées sur les façades d'un bâtiment.

Réalisé d'après les palettes de Parex et VPI Vicat mais des couleurs équivalentes d'autres fournisseurs peuvent être proposées.

PAREX	VPI VICAT
BEIGE ROSE 050	BEIGE ROSE CLAIR 475
NACRE ORANGE 020	ROSE CLAIR 05 BEIGE ROSE 270 GRANIT ROSE 13
ROSE ORANGE 060	BRUN ROSE 90 ROSE SABLE 1006 TON BEIGE 1115
BEIGE ROSE PALE 040	OCRE BEIGE 30
OCRE CLAIRE 070	BEIGE NATUREL 1119
TERRE BEIGE T 70	BEIGE SABLE 1033 BEIGE TENDRE 1164
SABLE ORANGE T 40	
TERRE ROSE T 90	
SABLE ROSE R20	TON PIERRE 65
GREGE T 10	GRIS BEIGE 912
TERRE DE SABLE T 50	SABLE CLAIR 1203 CHAMPAGNE 15
SABLE JAUNE J 40	TON ROCHE 1024 IVOIRE 115
SABLE 010	