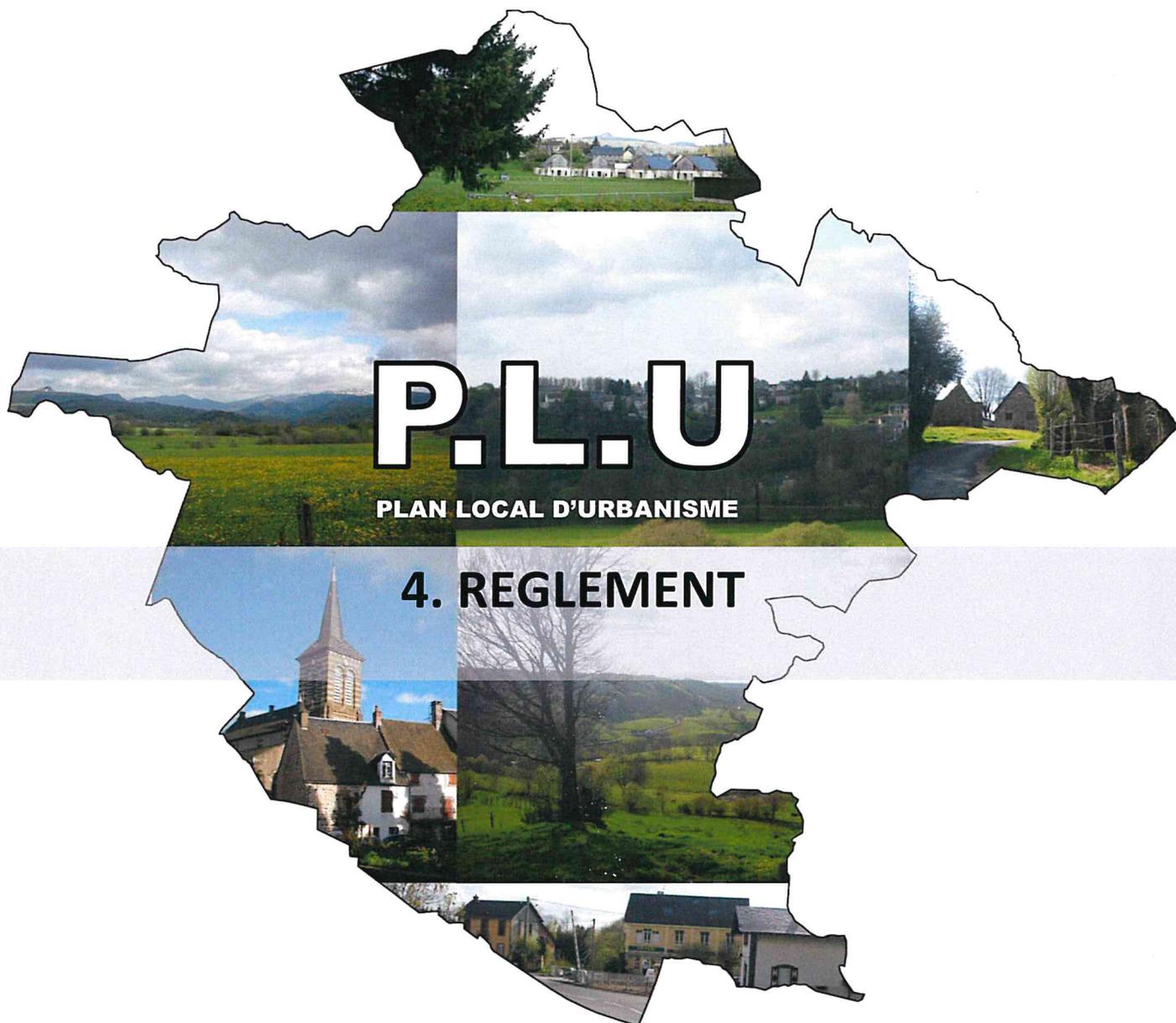


Plan Local
d'Urbanisme
P.L.U.

Commune de
**SAINT-SAUVES
D'AUVERGNE**
(Département du Puy-de-Dôme)



Approuvé le 12 février 2013

Modification simplifiée n°1 le 5 juillet 2013

Modification n°1 le 10 septembre 2013

Modification simplifiée n°2 le 12 février 2015

Modification simplifiée n°3 le 26 septembre 2019

SOUS-PREFECTURE DISSANTZ
Date de réception de l'AR: 05/05/2021
063-21630771-26210418-DCM-16042021-88-DE
Modification simplifiée n°4 le 16 avril 2021

APTITUDES AMENAGEMENT

Siège social :
11 rue Eucher Girardin 42300 Roanne -
Tél : 04 77 70 55 37
Agence de Roanne :
Espace Saint Louis Rue Raffin 42300
Roanne - Tél/fax : 04 77 71 28 82

aptitudes.amenagement@orange.fr

Sommaire

TITRE I : Dispositions générales	2
TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines	10
TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	17
TITRE IV : Dispositions applicables aux zones agricoles	24
TITRE V : Dispositions applicables aux zones naturelles	30

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES

DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement, établi conformément aux prescriptions de l'article R. 123-3, s'applique au territoire de la commune de SAINT SAUVES D'Auvergne, dans le département du Puy de Dôme.

Il fixe, sous réserve de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles, en zones naturelles et forestières.

- 1. Les zones urbaines** sont dites zones U. Selon l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine U correspond au bourg de SAINT SAUVES D'Auvergne et aux secteurs de hameaux urbanisés. La zone U comporte les sous-secteurs :

- UB correspondant à l'aire urbanisée du bourg ancien à vocation dominante mixte, activités de commerces, services, artisanat, équipements et résidentielle,
- UC correspondant à des extensions résidentielles, sous forme à dominante pavillonnaire.

- 2. les zones à urbaniser** sont dites zones AU. Selon l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone à urbaniser comporte :

- les zones AUa immédiatement constructibles à vocation résidentielle,
- les zones AUe immédiatement constructibles à vocation d'activités artisanales ou économiques.

- 3. les zones agricoles** sont dites zones A. Selon l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte le sous-secteur :

- AH: zone de hameau où les constructions nouvelles sont autorisées en nombre limité.
- Aha : zone d'habitat diffus, à vocation non agricole, pour lesquelles la constructibilité est limitée aux extensions des constructions existantes.
- Secteur Ahl, zone destinée à recevoir des activités de loisirs, des équipements en espaces à dominante naturelle, pour lesquelles la constructibilité est limitée.

- 4. les zones naturelles** sont dites zones N. Selon l'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment

du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N comporte les sous-secteurs :

- Nca, zone réglementée à vocation de carrière non constructible dans laquelle une sous zone Nca 1, pour laquelle la constructibilité est limitée aux extensions des constructions existantes.
- NE : zone existante destinée à recevoir des stockages divers réglementés, dont de traitement des ordures ménagères,
- NEr : zone permettant l'installation de dispositifs de captage de l'énergie solaire,
- NH : zone de hameau où les constructions nouvelles sont autorisées en nombre limité,
- Nha : zone d'habitat diffus, pour lesquelles la constructibilité est limitée aux extensions des constructions existantes
- Secteur NP, zone de secteurs naturels à protéger au titre des paysages et pour lesquelles la constructibilité est interdite,
- Secteur Nhl, zone destinée à recevoir des activités de loisirs, des équipements en espaces à dominante naturelle, pour lesquelles la constructibilité est limitée.

ADAPTATIONS MINEURES

I) Selon l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

II) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

RISQUES NATURELS

Le risque inondation

Les secteurs repérés sur le plan de zonage avec l'indice (i) sont concernés par les risques d'inondation de la Dordogne.

Tout aménagement réalisé sur un terrain inondable ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En dehors des équipements collectifs et d'intérêt général existants, les constructions nouvelles et extensions sont interdites.

Article DG 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

1. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
2. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
4. Les nouveaux accès privés feront l'objet d'une autorisation instruite par la commune ou Le Conseil Général au titre des voies communales ou départementales;
5. Recul des extensions de bâtiments existants : le projet d'extension ne devra pas réduire les distances de visibilité des usagers des voies, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs, notamment pour les routes départementales.

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article DG 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, à moins qu'elle ne puisse justifier d'une alimentation autonome conforme aux règlements en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

1. Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur doit être mis en place.
2. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales :

1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe ;
2. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
3. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;

4. Des solutions alternatives de gestion (rétention et/ou récupération ou infiltration) des eaux pluviales sont à rechercher afin de limiter et d'étaler les apports dans les réseaux publics.
5. La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eau pluviales sont strictement interdits.

Réseaux divers

Les extensions, branchements et raccordements aux réseaux téléphonique, électrique, de gaz et autres réseaux seront préférentiellement de type souterrains ou à défaut apposés en façade ou aériens.

Article DG 11 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

D'une manière générale, l'aspect d'ensemble des constructions, installations et de leurs dépendances doit être en concordance avec le bâti environnant et le caractère général du site. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et d'aspect mettant en valeur les caractéristiques et les matériaux traditionnels de la région.

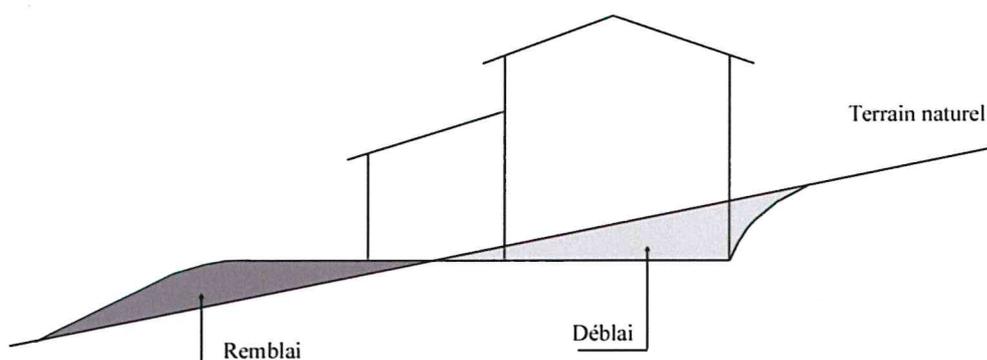
Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente. Il devra être situé de telle manière que sa position dans l'environnement bâti ne rompe pas la continuité du caractère traditionnel des autres constructions et ne remette pas en cause la perception de l'espace visuel.

1. Adaptation du terrain

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site et au profil du terrain naturel. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible. Les déblais, remblais et effets de buttes devront être minimisés au maximum en respectant le relief naturel.

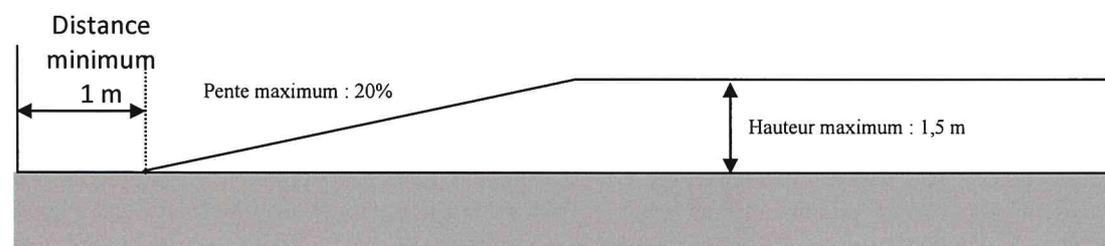
- **Sur terrain en pente, les talus en remblais ne pourront excéder 3 m.**



Les enrochements seront limités.

Sur terrain plat :

- les buttes de terre supérieures à 1.50 m de hauteur par rapport au terrain naturel seront interdites.
- les pentes de terre ne doivent pas excéder 20% en plus du terrain naturel.
- les exhaussements de sol prolongeant les habitations sont interdits à moins de 1 m des limites séparatives : les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 1 mètre des limites.
- Les enrochements sont interdits.



Ces dispositions ne s'appliquent pas, en cas d'impératifs techniques, aux bâtiments agricoles, aux locaux d'activités économiques ou aux équipements publics.

2. Volumes

Les formes et les volumes des constructions doivent résulter des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation...), l'orientation, vents dominants.

Les formes simples proches du bâti traditionnel, la sobriété des formes et volumes seront privilégiées. Les volumes seront plus longs que larges.

3. Toitures

Les matériaux de couverture des habitations et leurs annexes seront :

- Soit la lauze ou l'ardoise,
- Soit d'aspect, de couleur et de forme similaires à l'ardoise ou à la lauze.

Cette disposition ne s'appliquera pas aux éléments de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, photovoltaïques...), aux toitures végétalisées ainsi qu'aux vérandas et couvertures de piscine.

• Les toitures des habitations seront à deux versants minimum avec une pente au moins égale à 70%. Des pentes inférieures pourront être autorisées :

- pour des annexes de faible emprise à condition de ne pas dépasser 40% de la surface du bâtiment principal et ne pas être inférieure à 25% de pente, sauf pour les toitures terrasses autorisées.
- pour les extensions, la pente de toit pourra être inférieure à 25 %.

Les toitures des extensions pourront être à un seul plan.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites sauf pour des éléments de raccordement entre deux constructions ou pour les extensions et annexes adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture ou pour des bâtiments d'activités dont les toitures terrasse seront recouvertes d'une membrane PVC grise. Des toitures différentes pourront être admises s'il s'agit d'installer un dispositif d'énergie alternative ou pour s'adapter à une couverture existante.

Les toitures des bâtiments d'activité ou agricoles seront à deux versants minimum avec une pente

minimum de 20%. Les couvertures doivent être en matériaux de couleur sombre, qui rappelleront par leur couleur et leur aspect général les toits traditionnels.

Les toitures des bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux et industriels présenteront un aspect mat.

L'utilisation de plaques translucides améliorant la clarté des bâtiments agricoles est autorisée.

4. Couleurs et enduits de façade

Tous les matériaux tels que le béton grossier, qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, doivent être recouverts d'un revêtement. Les revêtements de couleur blanche ou vive sont à exclure.

Les enduits et rejointoiements seront confectionnés de préférence à base de chaux claire. Les mortiers seront lissés ou grattés et non en relief et devront respecter les couleurs traditionnelles à la région.

Les constructions en bois sont autorisées et les teintes d'aspect naturel du bois seront privilégiées.

- **Bâtiment agricole :**
Leurs parois verticales devront être soit en bardage bois ou métal, soit en bardage ou enduits de couleur sombre dans la gamme des gris, hors soubassement.
 - **Bâtiment d'activité :**
Leurs parois verticales devront être en bardage bois ou métal ou en matériau enduit dans la teinte des enduits traditionnels.
 - **Locaux annexes, extensions :**
Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants devront être traités de préférence dans les mêmes matériaux et couleurs que les bâtiments principaux dans le respect des règles énoncées dans le présent règlement.
- Les bâtiments annexes en tôle ou fibrociment sont interdits.
- Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que les serres, les panneaux solaires..., doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

5. Ouvertures et menuiseries extérieures

Les portes et fenêtres seront plus hautes que larges, sauf pour les bâtiments d'activités économiques et pour des dispositifs climatiques ou techniques spécifiques, dont les baies vitrées orientées au sud dans une recherche de captage de calories.

Traditionnellement en bois, les menuiseries pourront être en aluminium ou PVC à condition d'exclure le blanc brillant, elles privilégieront les teintes gris clair, ivoire... ou les couleurs traditionnelles.

Par harmonie, les volets, menuiseries, porte de garage seront de même teinte. Les volets roulants sont autorisés à condition d'être dans des coffrets intégrés ou masqués par un lambrequin décoratif.

6. Clôtures

En zone U et AU :

- Les clôtures sont facultatives ;
- Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée sont interdites ;
- Les bâches coupe-vent et les clôtures réalisées en végétation morte (cannages,...) sont

- interdites ;
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant ;
 - La hauteur maximale de la clôture qu'elle soit végétale, en bois ou éventuellement composé d'un grillage ou d'un muret ne peut excéder 1,50 m. Les autres clôtures dont grilles ou ferronneries, notamment pour s'adapter à des clôtures existantes ne pourront excéder 1,80m.

7. Végétaux

Les feuillus et essences locales seront privilégiés afin de respecter le caractère paysager et naturel.

Afin de ne pas créer de rupture d'échelle avec le bâti ou la parcelle, les essences d'arbres de petit développement (< à 10 mètres de hauteur) seront favorisées.

Les haies d'essences variées sont recommandées.

Les règles d'implantation des arbres et arbustes en limite de propriété sont édictées dans le Code Civil (article 671).

8. Energies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à la promotion des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux couleurs et volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc conduire à l'utilisation de couleurs des façades, ou de toitures différentes de celles précisées précédemment.

9. Piscines

Les projets de piscine devront respecter les mêmes règles d'implantation que les bâtiments (recul par rapport à l'alignement ou l'axe des RD/recul par rapport aux limites séparatives).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UB

UC

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone urbaine vouée essentiellement à l'habitat, dans laquelle peuvent être incluses des constructions à vocation différente (commerces, services, équipements publics, artisanat non polluant et non nuisant..) dans une perspective de mixité urbaine.

Ces zones correspondent au secteur du bourg.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;
2. Les constructions à usage agricole et industriel ;
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
4. Les carrières ;
5. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.
6. Les affouillements et exhaussements de sol tels que définis à l'article R. 442-2.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers.
2. Les démolitions dans les conditions prévues aux articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'urbanisme.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter au DG3

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au DG4

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Les constructions doivent être édifiées soit
 - à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou implantées
 - en retrait par rapport aux voies à condition de réaliser une continuité visuelle sur rue reliant les deux limites latérales de la parcelle; cette continuité devra être restituée au moyen d'un mur de clôture ou d'une grille.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif seront implantés à 1m minimum de l'alignement des voies.

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

1. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
1. Les constructions doivent s'implanter :
 - soit en limite séparative ;
 - soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 1.5 mètres.
2. Les extensions des constructions existantes dans le prolongement des façades existantes sont admises.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative soit à 1m minimum des limites séparatives.

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

Non réglementé, implantation libre.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m à l'égout ou à l'acrotère pour les toitures terrasse autorisées et 12 m en valeur absolue. Cette hauteur pourra être dépassée pour la reconstruction après sinistre et l'extension des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 12 m, dans la limite de la hauteur initiale des bâtiments.
2. La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le site bâti avoisinant. La différence entre cette hauteur et celle des constructions avoisinantes ne doit pas excéder un niveau.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 11.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique. Ainsi, il sera demandé au moins une place de stationnement par habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les réhabilitations de logements.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone urbaine UC correspondant à des extensions résidentielles.

Ces zones correspondent au secteur d'extension du bourg.

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

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine et toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;
2. Les constructions à usage agricole et industriel ;
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
4. Les carrières ;
5. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.
6. Les affouillements et exhaussements de sol tels que définis à l'article R. 442-2.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers.
2. Pour ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
3. Les démolitions dans les conditions prévues aux articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'urbanisme.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter au DG3

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au DG4

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Les constructions doivent s'implanter, soit à l'alignement, soit à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 mètres.
2. Les extensions des constructions existantes dans le prolongement des façades existantes sont admises.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif seront implantés à 1m minimum de l'alignement des voies.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent s'implanter :
 - a. soit en limite séparative ;
 - b. soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Les extensions des constructions existantes dans le prolongement des façades existantes sont admises.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative soit à 1m minimum des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m à l'égout ou à l'acrotère pour les toitures terrasse autorisées et 12 m en valeur absolue. Cette hauteur pourra être dépassée pour l'extension des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 9m, dans la limite de la hauteur initiale des bâtiments.
2. La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le site bâti avoisinant. La différence entre cette hauteur et celle des constructions avoisinantes ne doit pas excéder un niveau.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 11.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique. Ainsi, il sera demandé au moins 2 places de stationnement par habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les réhabilitations de logements.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Dans les lotissements, groupes d'habitation collectifs dont le nombre de logements est supérieur à 10, un espace libre commun égal à 10% de la surface totale doit être prévu. Cet espace pourra être planté ou utilisé en aire de repos, de jeux, ou de détente. Les surfaces des cheminements piétons, en dehors des voies ouvertes à la circulation des véhicules, peuvent être prises en compte dans la détermination de cet espace libre.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

AUa

AUe

ZONE AUa et AUe

CARACTERE DES ZONE AUa et AUe

La zone AUa délimite les secteurs de la commune destinés à permettre l'extension de l'urbanisation à dominante résidentielle.

La zone AUe délimite les secteurs de la commune destinés à permettre l'implantation d'activités artisanales ou économiques.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Celle-ci peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités internes à la zone à condition de respecter les orientations d'aménagement.

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

ARTICLE AUa ou AUe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement;
2. Les constructions à usage agricole et industriel ;
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
4. Les carrières ;
5. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.
6. Les affouillements et exhaussements de sol
7. En secteur AUe, les constructions et occupations du sol à usage d'habitation autres que celles destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements.

ARTICLE AUa ou AUe 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Pour ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
2. Les équipements collectifs et d'intérêt général.
3. En AUe, les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés sur la zone. Ces locaux à usage d'habitation devront être intégrés aux établissements d'activités auxquels ils sont liés. et ne pourront pas être vendus séparément du local d'activité.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa ou AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter au DG3

ARTICLE AUa ou AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au DG4

ARTICLE AUa ou AUe 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUa ou AUe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent s'implanter, à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 mètres. Une continuité du front bâti sera recherchée ;
2. Les extensions des constructions existantes dans le prolongement des façades existantes sont admises.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif seront implantés à 1m minimum de l'alignement des voies.

ARTICLE AUa ou AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent s'implanter :
 - soit à 3m minimum des limites séparatives ;
 - soit en limite séparative ;
 - si leur hauteur en limite est inférieure à 4m ;
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, ou s'il s'agit de maisons jumelées;
2. Les extensions des constructions existantes dans le prolongement des façades existantes sont admises.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative soit à 1m minimum des limites séparatives.

ARTICLE AUa ou AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUa ou AUe 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUa ou AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le site bâti avoisinant. La différence entre cette hauteur et celle des constructions avoisinantes ne doit pas excéder un niveau.
2. Pour le secteur AUa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout ou à l'acrotère pour les toitures terrasse autorisées et 9m en valeur absolue.
3. Pour la zone AUe, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

ARTICLE AUa ou AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 11.

Pour le secteur AUa :

Se reporter au DG11

Pour le secteur AUe

Les aires de stockage ne devront pas être visibles des voies publiques et être entourées de haies végétales

Les bardages bois sont recommandés, soit dans une patine naturelle, soit en lasure. Les enduits sont autorisés à condition de ne pas représenter plus de 50% de la surface des façades et dans le respect de la palette des teintes locales.

Compte tenu de l'impact visuel des toitures, une seule et même couleur de toiture est autorisée en dehors des dispositifs énergétiques (capteurs). Elles devront respecter les principes de simplicité et interdire les matériaux brillants pour réfléchissants, à l'exception des capteurs solaires ou des verrières éventuelles.

Le bac acier coloré en gris foncé, le zinc prépatiné sont autorisés.

Les clôtures sont facultatives. La hauteur des clôtures ne pourra dépasser 1,80 m et leur teinte sera foncée. La couleur blanche n'est pas autorisée.

Harmonie architecturale :

Le principe architectural de la zone est de créer des bâtiments simples aux lignes pures et aux couleurs discrètes (éventail restreint des tonalités). L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

1- Constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage. L'effort de conception le plus important devra être consacré à la qualité des matériaux et leur assemblage.

Les murs aveugles apparents des bâtiments devront, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de ces façades.

Les constructions édifiées sur un même lot devront présenter une unité d'aspect, à moins qu'un parti architectural motivé soit prôné.

2- Matériaux :

Les matériaux eux-mêmes devront exprimer une simplicité.

Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Dans un souci d'intégration paysagère, les bardages bois sont recommandés. Les enduits de couleur vive et blanc sont proscrits. Les constructions à caractère provisoire réalisées avec des matériaux non pérennes sont interdites.

3- Couleurs :

Les teintes dominantes seront dans la gamme des gris ou ivoire :

- gris clair au gris foncé en tonalité générale.

Ainsi, sauf dérogation motivée par des impératifs commerciaux à examiner au cas par cas, les teintes employées pour les bardages devront être :

- à défaut de l'emploi du bois naturel, dans les gammes de gris, gris-vert et ivoire.

4- Toitures :

Les toitures seront à faible pente, sans être inférieure à 20%, à moins qu'elles ne soient réalisées en toiture terrasse. Toutes les toitures visibles seront dans les tonalités de gris, gris/bleu ou ardoise. Les toitures en terrasses devront être recouvertes d'une membrane PVC grise ou être végétalisée.

Pendant, la recherche du traitement des toitures peut conduire à une volonté de création architecturale et d'innovation. Il devra toutefois rester en harmonie avec l'environnement existant.

La ligne de faitage principale lorsqu'elle existe sera parallèle ou perpendiculaire à la voie qui dessert le lot, et parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.

5- Façades :

Les façades seront traitées avec une qualité égale.

6- Clôtures :

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures en fils barbelés sont interdites, sauf en limite de zones agricoles.

Les clôtures ou doublement de clôtures réalisés en végétations mortes (cannage,...) sont interdites.

- Clôtures sur limites séparatives : elles seront constituées d'une haie basse composée d'essences locales, éventuellement doublée d'une grille ou grillage et ponctuée d'arbres de haute tige disposés irrégulièrement. Les clôtures bois sont également admises sur limite séparative.

- Clôtures sur voie publique : elles seront constituées de haies basses composées de végétaux d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage laqué à structure thermosoudée vert (RAL 6005) ou gris, qui devra être placé à l'arrière de la haie depuis la rue. La hauteur de la clôture ne pourra dépasser 1.80 m.

Les clôtures seront réalisées en grillage à structurer thermosoudée et maillage vertical perpendiculaire, posé sur poteau métallique.

Les murets sous grillage sont interdits.

- Autres limites :

Les clôtures des autres limites pourront être constituées de haies vives, ou de grillage tel que décrit dans le paragraphe ci-dessus.

Entrées de lots - murets techniques

En façade, un muret technique sera installé pour cacher les bennes poubelles, coffrets EDF, GDF,...

7- Stockage :

- Les stockages à l'air libre sont interdits entre l'alignement des bâtiments construits et les voies publiques. Ailleurs, ils devront être propres et soignés ou protégés par des écrans visuels,
- L'implantation et la nature des stockages devront figurer sur un plan annexé au permis de construire,
- Les stockages de terre et de remblai sont interdits sauf s'ils sont liés à l'activité de l'exploitant.
- La hauteur du stockage n'excédera pas 3 mètres,
- Les écrans visuels utiliseront des matériaux identiques à ceux des bâtiments de façon à être en harmonie avec l'architecture générale, ou constitués de haies végétales champêtres (mélange d'essences rustiques),
- L'emploi de canisse est interdit.

ARTICLE AUa ou AUe 12 : STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 2 places.
2. Pour l'habitation individuelle : il doit être aménagé 2 aires de stationnement par logement sur chaque parcelle, avec dans les lotissements ou les groupes d'habitation, la possibilité de prévoir l'une d'elles sur le domaine commun.
3. Les possibilités de réalisation de parking doivent être au minimum de :
 - 1 place pour 60 m² de surface de bureaux ou d'activités,
 - 1 place pour 30 m² de surface pour les commerces de plus de 300 m² de surface.
4. Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public. Les aires de stationnement seront clairement délimitées, regroupées. Elles seront cernées par une haie végétale d'essences locales.

ARTICLE AUa ou AUe 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Dans les lotissements, groupes d'habitation collectifs dont le nombre de logements est supérieur à 10, un espace libre commun égal à 10% de la surface totale doit être prévu.

Cet espace pourra être planté ou utilisé en aire de repos, de jeux, ou de détente. Les surfaces des cheminements piétons, en dehors des voies ouvertes à la circulation des véhicules, peuvent être prises en compte dans la détermination de cet espace libre.

Pour le secteur AUe

- a) **Les surfaces non bâties et non aménagées** en voies de circulation, en aires de stationnement ou en aires de stockage doivent obligatoirement être aménagées, c'est-à-dire engazonnées ou réservées à des plantations. Ces surfaces doivent représenter au minimum 10% de la surface totale de la parcelle.
Les arbres seront d'essences rustiques : arbres fruitiers, tilleuls, frênes.
- c) **Les aires de stationnement VL** non attenantes aux bâtiments seront intégrées dans des espaces verts, des surfaces engazonnées. Ces dispositions sont prises pour obtenir une répartition équilibrée et harmonieuse entre les surfaces végétalisées et les surfaces revêtues. La surface de stationnement VL ne pourra excéder une surface de 1 000 m² d'un seul tenant. Le stationnement VL sera traité dans la mesure du possible avec des revêtements de surface perméable afin de limiter l'imperméabilisation de la zone.
- d) **Les aires de stationnement PL et gros engins** ne sont pas soumises aux prescriptions du paragraphe c). Elles devront par contre présenter un aspect ordonné, des alignements en cohérence avec les bâtiments, les accès et les zones de manœuvres, et rejeté une eau non polluée dans le milieu naturel (filtration dans un séparateur d'hydrocarbure).
- e) **Les aires de dépôts de matériaux** devront être masquées par des haies vives à mélange feuillus et persistants rustiques (voir liste en annexe).
- f) **Les talus** ne devront pas excéder une pente de 3 de base pour 1 de hauteur, et une hauteur de 4 m. Ils seront obligatoirement plantés dès leur mise en place, avec des végétaux rustiques dont la liste est donnée en annexe.

Une bande paysagée d'une largeur de 5 mètres sera aménagée en limite de la voie départementale. Les plantations, réalisées par l'aménageur dans le cadre de l'aménagement de la zone ne pourront en aucun cas être supprimées, sauf autorisation expresse de la commune.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par d'autres plantations.

Les espaces extérieurs doivent être aménagés et plantés.

Les plantations seront regroupées principalement en bosquets selon un mode de composition souple.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa ou AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

A

AH

Aha

Ahl

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone de richesses naturelles agricole qu'il convient de protéger en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles.

Elle comprend des sous secteurs :

- AH qui correspond à l'existence de hameaux devenu au fil du temps à vocation résidentielle dans une zone à vocation agricole, et dont il est souhaitable d'assurer la pérennité où les constructions nouvelles sont autorisées en nombre limité,
- Aha qui correspond à des implantations ponctuelles d'habitations dans une zone à vocation agricole, et dont il est souhaitable d'assurer la pérennité.
- Ahi, qui correspond à des implantations ponctuelles de bâtiments destinés à des activités de loisirs, des équipements touristiques, et dont il est souhaitable d'assurer la pérennité.

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
2. les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site

En zone A :

1. Les constructions de bâtiments agricoles liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
2. Les constructions et extensions à usage d'habitation ainsi que celles qui leur sont complémentaires (dépendances, garages, annexes...) sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes (cf. annexe) ;
3. Les bâtiments susceptibles d'un changement de destination pour une activité résidentielle, ou de tourisme à la ferme, sans toutefois compromettre le fonctionnement des exploitations agricoles dans l'emprise d'un périmètre de réciprocity de 50 m, identifié au plan de zonage et ayant un intérêt patrimonial ou architectural au sens de l'article 123-3-1 du code de l'urbanisme.

LIEU DIT	SECTION	PARCELLE
BEAUBERTY	ZK	27
GOULANDRE-NORD	ZN	68
LES BOIS CLAIRS	YA	20
HUISTIAUX	YW	16
LA JONCADE	YB	17
LES CHAUMETTES	YV	50

LE PETIT BAGAY	ZS	32
LE GRAND PLANCHAT	ZS	79
LA PRUGNAS	ZN	2
LES FONTETAS	ZN	77
BEAUBERTY	ZK	93
GRANGE NEUVE	XB	61

Dans les secteurs AH :

1. La restauration, l'amélioration et le changement de destination des bâtiments existants, à condition que leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve que l'emprise au sol initiale du bâtiment soit supérieure à 50 m² de surface de plancher,
2. L'extension des constructions existantes dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante et à condition que l'emprise au sol des constructions initiales soit supérieure à 50m² de surface de plancher,
3. La construction et l'extension d'annexes non accolées au bâtiment principal à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 40 m² (l'emprise maximum ne concerne pas les piscines), que leur hauteur à l'égout ne dépasse pas 4 m et qu'elles soient distantes d'un maximum de 20 m du bâtiment existant.
4. Les constructions nouvelles.

En zones Aha et Ahl:

1. La restauration, l'amélioration et le changement de destination des bâtiments existants, à condition que leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve que l'emprise au sol initiale du bâtiment soit supérieure à 50 m² de surface de plancher,
2. L'extension des constructions existantes dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante et à condition que l'emprise au sol des constructions initiales soit supérieure à 50 m² de surface de plancher;
3. La construction et l'extension d'annexes non accolées au bâtiment principal à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 40 m² (l'emprise maximum ne concerne pas les piscines), que leur hauteur à l'égout ne dépasse pas 4 m et qu'elles soient distantes d'un maximum de 20 m du bâtiment existant.

En secteur Ahl

1. les installations à usage touristique, de loisir et sportif ;
2. les équipements d'hébergement collectif à vocation résidentielle ou touristique.
3. les constructions et installations légères à vocation d'hébergements touristiques de type habitats légers de loisirs, et les équipements liés à l'accueil des visiteurs ;
4. les campings ou caravanings,
5. les sanitaires et autres commodités,
6. les aires de stationnement de véhicule.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter au DG3

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au DG4

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.
3. Cette distance ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes, édifiées avec un retrait inférieur. Dans ce cas l'extension devra s'inscrire au maximum dans la largeur du bâti existant
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif seront implantés à 1m minimum de l'alignement des voies.
5. Les constructions doivent être édifiées en retrait des voies ferrées. Ainsi, indépendamment des marges de recul, aucune construction, autre qu'un mur de clôture ne peut être établi à moins de 2 m de la limite légale des voies ferrées du domaine public ferroviaire. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres du rail le plus proche.

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

1. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
2. Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limite :
 - si leur hauteur sur limite n'excède pas 3,5m ;
 - si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite. Dans ce cas leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin.

3. Les extensions des constructions existantes dans le prolongement des façades existantes sont admises.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif seront implantés à 1m minimum des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
2. La hauteur maximum totale des constructions ne peut excéder 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation sans dépasser R + 1 + combles et 12 mètres pour les autres constructions, hors constructions spécifiques (silo...) dont la hauteur est limitée à 20 m.
3. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sans pouvoir dépasser 30 m.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions devra être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage. En outre les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales édictées à l'article DG 11 du présent règlement.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf DG 6).

SECTION III :

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il est fixé le coefficient d'occupation des sols suivants :

AH	0.30
Aha	0.20
Ahl	0.02

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N

NH

Nha

NL

NP

Ne

Ner

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte les sous-secteurs :

- Nca, zone réglementée à vocation de carrière non constructible dans laquelle une sous zone Nca 1, pour laquelle la constructibilité est limitée aux extensions des constructions existantes.
- NE : zone existante destinée à recevoir des stockages divers réglementés, dont le traitement des ordures ménagères,
- NEr : zone permettant l'installation de dispositifs de captage de l'énergie solaire,
- NH : zone de hameau où les constructions nouvelles sont autorisées en nombre limité,
- Nha : zone d'habitat diffus, pour lesquelles la constructibilité est limitée aux extensions des constructions existantes
- NP : zone de secteurs naturels à protéger au titre des paysages et pour lesquelles la constructibilité est interdite,
- Nhl : zone destinée à recevoir des activités de loisirs, des équipements touristiques, pour lesquelles la constructibilité est limitée.

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone N, NP, NH, Nha, Nhl, Ne, Ner, Nca:

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils prennent en compte le caractère paysager et végétal du secteur et qu'ils aient un impact faible sur le paysage.
3. La réhabilitation des installations et bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole (dont activité piscicole).
4. Les extensions d'une surface de l'ordre de 20% de l'existant.
5. Les bâtiments susceptibles d'un changement de destination pour une activité résidentielle, ou de tourisme à la ferme, sans toutefois compromettre le fonctionnement des exploitations agricoles dans l'emprise d'un périmètre de réciprocity de 50 m, identifié au plan de zonage et ayant un intérêt patrimonial ou architectural au sens de l'article 123-3-1 du code de l'urbanisme.

LIEU DIT	SECTION	PARCELLE
LES ESCURES-BASSES	YK	19

Dans le secteur NH:

1. La restauration, l'amélioration et le changement de destination des bâtiments existants, à condition que leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve que l'emprise au sol initiale du bâtiment soit supérieure à 50 m², de surface de plancher,
2. L'extension des constructions existantes dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante et à condition que l'emprise au sol des constructions initiales soit supérieure à 50m² de surface de plancher,
3. La construction et l'extension d'annexes non accolées au bâtiment principal à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 40 m² (l'emprise maximum ne concerne pas les piscines), que leur hauteur à l'égout ne dépasse pas 4.5 m et qu'elles soient distantes d'un maximum de 20 m du bâtiment existant.
4. Les constructions nouvelles.

Dans le secteur Nha:

1. La restauration, l'amélioration et le changement de destination des bâtiments existants, à condition que leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve que l'emprise au sol initiale du bâtiment soit supérieure à 50 m², de surface de plancher,
2. L'extension des constructions existantes dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante et à condition que l'emprise au sol des constructions initiales soit supérieure à 50 m² de surface de plancher;
3. La construction et l'extension d'annexes non accolées au bâtiment principal à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 40 m² (l'emprise maximum ne concerne pas les piscines), que leur hauteur à l'égout ne dépasse pas 4 m et qu'elles soient distantes d'un maximum de 20 m du bâtiment existant.

Dans le secteur Nhl :

1. les installations à usage touristique, de loisir et sportif ;
2. les équipements d'hébergement collectif à vocation résidentielle ou touristique.
3. les constructions et installations légères à vocation d'hébergements touristiques de type habitats légers de loisirs, et les équipements liés à l'accueil des visiteurs ;
4. les campings ou caravanings,
5. les sanitaires et autres commodités,
6. les aires de stationnement de véhicule.

Dans le secteur Ner:

Les constructions et installations liées à la production d'énergie renouvelable et notamment à la production d'énergie électrique solaire, ainsi que les constructions liées au développement des énergies renouvelables.

Dans le secteur NE :

1. La réhabilitation, la transformation intérieure, l'aménagement et l'extension des constructions existantes dont les annexes ;
2. Les nouvelles constructions liées à l'activité ;
3. Le changement de destination est interdit. Seul le changement d'activité pourra être admis.

Dans le secteur Nca:

1. L'exploitation de carrières

2. Toute installation et construction liée et nécessaire à leur exploitation et à la transformation des richesses naturelles dans le seul secteur Nca1.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter au DG3

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter au DG4

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures. Cette distance ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes, édifiées avec un retrait inférieur. Dans ce cas l'extension devra s'inscrire au maximum dans la largeur du bâti existant.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif seront implantés à 1m minimum de l'alignement des voies.
4. Les constructions doivent être édifiées en retrait des voies ferrées. Ainsi, indépendamment des marges de recul, aucune construction, autre qu'un mur de clôture ne peut être établi à moins de 2 m de la limite légale des voies ferrées du domaine public ferroviaire. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres du rail le plus proche.

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

1. Les constructions peuvent s'implanter :
 - a. soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
 - b. soit en limite séparative.

2. Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limite :
 - a. si leur hauteur sur limite n'excède pas 3,5m ;
 - b. si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite. Dans ce cas leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin.
3. Les extensions des constructions existantes dans le prolongement des façades existantes sont admises.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif seront implantés à 1m minimum des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le site bâti avoisinant. La différence entre cette hauteur et celle des constructions mitoyennes ne doit pas excéder un niveau.
2. La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
3. La hauteur maximum totale des constructions ne peut excéder
 - a. 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
 - b. 4,5 m pour les constructions annexes
 - c. 12 mètres pour les autres constructions, hors constructions spécifiques (silo...) dont la hauteur est limitée à 20m.
4. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sans pouvoir dépasser 30 m.
5. Dans le cas de la reconstruction après sinistre, de la restauration, de l'amélioration et de l'extension de constructions existantes, la hauteur est limitée à la hauteur initiale du bâtiment ;

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions devra être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage. En outre les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales édictées à l'article DG 11 du présent règlement.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales .

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il est fixé le coefficient d'occupation des sols suivants :

NH	0.30
Nha	0,20
NhL	0.02
NE	0.04
Ner	0.0005
Nca	0.001
Np	il n'est pas fixé de COS