

Un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par le Conseil Municipal en 2008. Conditions générales

ARTICLE DG 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

Code de l'Urbanisme

Les dispositions des articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R.111-14-2, R-111-15 et R-111-21 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement.

Les dispositions des articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6, L. 311-2, L. 313-2, et R. 111-26-2 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables et permettent d'opposer, dans certains cas et conditions, le sursis à statuer.

Législations spécifiques

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

- Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol. Elles sont reportées au plan des servitudes d'utilité publique et recensées sur une liste. Ces deux documents sont portés en annexe du présent PLU.
- Les législations relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissements de ces installations.
- La loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau
- La loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur du paysage

Réglementations particulières

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

Le Code de la Santé Publique

Le Code Civil

Le Code de la Construction et de l'Habitation

Le Code de la Voirie Routière

Le Code Général des Collectivités Territoriales

Le Code de l'Environnement

Le Code Rural et Forestier

Le Règlement Sanitaire Départemental

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

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

Dans le cas où les dispositions du PLU seraient plus restrictives que celles d'un lotissement* autorisé préalablement, les dispositions du lotissement* s'appliquent durant 5 ans à compter du certificat d'achèvement du lotissement* : à l'issue de ce délai, les règles du PLU peuvent s'appliquer sur décision du Conseil Municipal.

Dans le cas où les dispositions du lotissement* seraient plus restrictives que celles du PLU publié, ce sont les dispositions du règlement du lotissement* autorisé qui s'appliquent.

Les règles propres aux lotissements* cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir : les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtés par les colotis, ou décision expresse du Conseil Municipal prise après enquête publique.

ARTICLE DG 3. DIVISION DU TERRAIN EN ZONES

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

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

Les zones à urbaniser dites « zones AU », qui sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation. Il s'agit des zones AU, AUB, AUC, AUZA, AUZI

La zone agricole dite « zone A » à protéger en raison de la richesse des terres agricoles. Il s'agit des zones A et Ai

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

Chaque zone peut comporter des secteurs dans lesquels s'appliquent des dispositions particulières : UCp, Ni, Ns, NHi, NHip.

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

ARTICLE DG 4. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES AUX ZONES

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

- a) Les emplacements réservés

Les emplacements nécessaires aux voies ou ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés au plan de zonage et listés en annexe du dossier.

b) Les espaces boisés classés

Les terrains inscrits en espaces boisés classés qui sont délimités au plan de zonage, sont régis par les dispositions des articles L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE DG 5. ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

ARTICLE DG 6. ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

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

Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

Limitation des accès

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

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

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

* Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 m,

* Distances de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

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

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

Recul des constructions

En bordure des routes départementales, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites sur les plans de zonage, dont les valeurs sont un minimum à respecter et qui s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer.

- Recul des obstacles latéraux

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

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

- Recul des extensions de bâtiments existants

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

Sécurité des constructions en contre bas de la route

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

Mesures concernant l'écoulement des eaux pluviales

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

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

Mesures concernant le stationnement

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

ARTICLE DG 7. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS EN TOUTES ZONES**Tenue des parcelles**

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

Constructions

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Lorsqu'un projet est de nature, par son importance ou le caractère contemporain et novateur de son architecture (y compris présentant des caractéristiques Haute Qualité Environnementale), à modifier fortement le site préexistant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect de la construction peut être apprécié selon des critères plus larges que ceux énoncés au présent article. L'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence du projet avec le caractère du site, son environnement bâti et la destination du bâtiment.

Implantation et volumétrie

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain, la répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain, de manière à limiter les terrassements susceptibles de porter atteinte au caractère du site. Les terrassements et modelages du terrain, s'ils sont nécessaires, doivent être minimisés en volume et en aspect.

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

ARTICLE DG 7-1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES UB, AUB ET LES SECTEURS UCp, NHp et NHpi**Toitures et couvertures****Forme de toiture :**

Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures seront à deux ou quatre pans par volume dans le sens convexe, d'une pente comprise entre 35 et 45%. L'inclinaison des différents pans de toiture sera homogène sur l'ensemble du bâti.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante. Les toits à 3 pans sont autorisés pour les constructions situées à l'angle des rues ou en fin d'îlots.

Les chiens assis et les jacobines sont interdits. Les fenêtres de toit intégrées dans le versant sont autorisées.

Les toitures des bâtiments existants ne pourront recevoir que des modifications mineures, soit pour unifier un ensemble trop complexe, soit pour remédier à des défauts d'étanchéité.

Matériaux de toiture :

Les couvertures seront réalisées

soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge ou rouge nuancé dites « romanes » comprenant chacune une partie plate et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm d'un module non inférieur à 13 / m²

soit en tuiles creuses rouges ou rouge nuancé en terre cuite posées ou non sur des plaques sous tuiles

En rive, la pose de tuiles à rabat est exclue.

Les tuiles faitières et d'arêtiers seront coniques et non pas lisses.

En cas de réfection de toiture, les éléments de décor en terre cuite ou métal, tel que faitières, macarons, épis de faitage, galeries, génoises en tuiles ou briques seront conservés et remis en situation.

Les panneaux solaires en toiture doivent être posés dans le sens de la pente du toit, en évitant tout effet, même faible, de superstructures surajoutées. Les matériaux en constituant la structure devront éviter tout effet de brillance et seront de couleur sombre.

Auvents, vérandas, serres de loisir,

Les vérandas seront en bois, en métal peint ou en aluminium peint. Les couleurs vives sont exclues. Les serres de jardin et les vérandas pourront recevoir des couvertures de verre.

Les auvents seront construits avec une structure bois recouverte de tuiles ou en métal recouvert de verre armé, du type marquise.

Les matériaux synthétiques translucides sont interdits.

Conduits de fumée et souche de cheminée

Les conduits de fumée devront présenter une finition identique aux façades (enduit). Ils sont interdits en saillie sur les façades, sauf au dessus des toitures, dans le cas d'immeubles adjacents plus hauts.

Les souches seront enduites. Celles construites en briques pleines pourront rester non enduites.

Matériaux de façades

Sont concernés toutes les façades des bâtiments, annexes* compris, les murs de clôtures*, de soutènement et les murets de jardin.

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits (béton grossier, briques, parpaing d'agglomérés...) ne pourront rester apparents.

Les ouvrages de dessin de façade décoratifs en briques pleines, encadrements d'ouvertures, chaînage, éléments d'angles, devront être conservés apparents.

Les enduits et rejointoiements de pierres seront exécutés au mortier de chaux aérienne éteinte pour le bâtiment, avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance

locale non tamisé de granulométrie 0.4 à 0.6, brossé, sablé, ou lavé à l'eau acidulée pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue.

Les enduits prêts à l'emploi pourront être utilisés et seront teintés de manière à obtenir la même teinte que les enduits traditionnels réalisés avec le sable « gore ». ils pourront être grattés.

Les raccords d'enduits avec des éléments de pierres de tailles dressées, chaînage, encadrements, seront réalisés avec des découpes simples et franches, sans relief accentué. Les joints en creux, rubanés, ou de forme trop compliqués, ainsi que les pierres apparentes isolées sont proscrits.

Les matériaux d'imitation sont interdits (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois..)

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

Percements – menuiseries extérieures

Sur un bâtiment existant, lors de la création de nouveaux percements, la proportion devra s'accorder à celles des ouvertures existantes d'origine et avec celle de la façade dans laquelle elle s'inscrit.

Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portails de garage) seront réalisées en bois, métal peints ou matériaux type PVC.

Les portails en métal déployé ou en tôle ondulée sont interdits.

Les bois exotiques jaunes ou rouges seront peints. Il n'est autorisé que deux couleurs par construction. Les couleurs vives et le noir sont interdits.

Les volets seront en bois ou PVC

de type à panneaux et traverses. La pose de traverses en diagonales (formant un Z) est interdite,

de type persienne

à doubles lames (horizontales côté intérieur, verticales côté extérieur)

de type volets roulants sous réserve que le caisson soit intégré dans la maçonnerie

Les jalousies sont interdites.

Les volets pliants en tableau sont interdits pour les constructions nouvelles.

Les éléments de serrurerie seront de couleur sombre. Dans le cas de menuiseries peintes, ils pourront être de la même teinte.

Les éventuels garde-corps seront traités avec simplicité. L'utilisation de l'aluminium et du verre est interdite.

Divers équipements

Les appareils de climatisation

Ils ne devront pas être implantés sur les façades principales donnant sur la voie publique.

Antennes

Les antennes seront de préférence intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettront. Dans le cas contraire, le nombre d'antennes par immeuble sera limité à une.

Les antennes paraboliques devront être de préférence de couleur sombre. Leur implantation devra être choisie pour être le moins visible possible depuis le domaine public, compte tenu des contraintes de réception.

Couleurs

Les couleurs des enduits, des menuiseries et des éléments de ferronnerie seront choisis dans le respect de la palette de couleurs consultable en mairie.

Clôtures*

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

Les clôtures*, y compris les portails, tant à l'alignement* que sur les limites séparatives doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux de couleurs, matériaux, hauteurs.

Les clôtures* seront constituées

soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure à 1,50m et terminé par une protection en tuiles ou une couvertine en pierre ou à défaut en béton coloré ton pierre finition bouchardée.

soit d'un muret d'une hauteur limitée à 0.80m surmonté d'un grillage de couleur vert. Dans ce cas la hauteur totale ne peut excéder 1,80m.

Les murs supérieurs à 1,50 m ne peuvent être admis que s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu, ou s'ils prolongent un maillage existant.

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

ARTICLE DG 7-2. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES UC, AUC, N, NH**Toitures et couvertures**Forme de toiture

Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures seront à deux ou quatre pans par volume dans le sens convexe, d'une pente comprise entre 35 et 45%. L'inclinaison des différents pans de toiture sera homogène sur l'ensemble du bâti.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante.

Les toits à 3 pans sont autorisés pour les constructions situées à l'angle des rues ou en fin d'îlots.

Les chiens assis et les jacobines sont interdits. Les fenêtres de toit intégrées dans le versant sont autorisées.

Les toitures des bâtiments existants ne pourront recevoir que des modifications mineures, soit pour unifier un ensemble trop complexe, soit pour remédier à des défauts d'étanchéité.

Matériaux de toiture

Les couvertures seront réalisées :

soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge ou rouge nuancé dites « romanes » comprenant chacune une partie plate et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm d'un module non inférieur à 13 / m²

soit en tuiles creuses rouges ou rouge nuancé en terre cuite posées ou non sur des plaques sous tuiles

Les auvents, vérandas, serres de loisir, piscine seront réalisés avec des structures en bois, métal ou PVC finition mat et pourront recevoir des couvertures en verre ou matériaux synthétiques transparents.

Les panneaux solaires en toiture doivent être disposés parallèlement à la pente du toit en limitant au maximum les effets de superstructure. Dans les bâtiments existants, les panneaux solaires peuvent être positionnés sur des structures supports qui doivent être aussi discrètes que possible (aucun effet de brillance et teinte sombre).

Façades

Les ouvertures devront avoir des formes et proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction.

Les gaines en saillie, en pignon ou en façades ne sont pas autorisées pour les constructions nouvelles. Elles sont autorisées pour les constructions existantes sous réserve d'être sous boisseaux et traitées en continuité avec la façade.

Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, les matériaux bruts doivent être traités en finition.

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

Les enduits prêts à l'emploi sont autorisés s'ils offrent les mêmes caractéristiques d'aspect.

Couleurs

Les couleurs des enduits, lazures, menuiseries et éléments de ferronnerie seront choisis dans le respect de la palette de couleurs consultable en mairie.

Clôtures*

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

Les clôtures*, y compris les portails, tant à l'alignement* que sur les limites séparatives doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux de couleurs, matériaux, hauteurs.

Les clôtures* seront constituées

soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure à 1,50m. Les murs supérieurs à 1,50 m ne peuvent être admis que s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu, ou s'ils prolongent un maillage existant.

soit d'un muret d'une hauteur limitée à 0.80m surmonté d'un grillage de couleur vert. Dans ce cas la hauteur totale ne peut excéder 1,80m.

ARTICLE DG 7-3. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES UF et AUZA**Prescriptions générales**

L'aspect des matériaux (forme, texture, couleur) devra respecter le caractère du bâti environnant. Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, les matériaux bruts doivent être traités en finition.

Les bardages métalliques brillant sont interdits.

Volumes

Les toitures des bâtiments doivent présenter 2 pans de toiture par volume et des pentes comprises entre 20 et 45%, homogènes sur l'ensemble du bâti.

Les couvertures seront en tuiles de terre cuite couleur naturelle rouge ou rouge nuancé. Elles pourront présenter recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

Dans la zone UF les toitures terrasses sont autorisées.

ARTICLE DG 7-4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS DANS LA ZONE AUZI**Aspect général**

Les constructions devront affirmer clairement par leur architecture leur fonction propre, d'une part, le caractère moderne et technologique de la zone, d'autre part, le principe architectural de la zone.

Elles présenteront une volumétrie simple marquées par la prédominance des lignes horizontales.

Matériaux

Les matériaux employés devront exprimer cette modernité et simplicité : bois, béton architecturé, bardage métallique à nervures horizontales, verre pour l'essentiel.

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts et les imitations de matériaux sont interdits

- l'emploi de fibre ciment blanc et métal non-traité en bardage ou en couverture sont interdits

- les bétons utilisés en façades extérieures ne peuvent rester brut sauf lorsque les coffrages auront été prévus à cet effet comme par exemple les bétons architectoniques

- les différentes façades seront toutes traitées avec une qualité égale (il n'y aura pas de façade secondaire ou arrière)

Couleur

Les teintes dominantes seront dans toute la gamme des gris. Les teintes claires sont à proscrire.

Les couleurs vives (bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc) seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel (auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers).

Le bois utilisé en revêtement de façade sera traité pour conserver sa couleur naturelle.

Pour les éléments peints, les teintes seront choisies dans la liste suivante :

RAL 5007 – 5008 – 5014 – 6003 – 6006 à 6008 – 6013 à 6015 – 7000 à 7044

Toiture

Les toitures seront à faible pente (pente comprise entre 15 et 25°). Toutes les toitures visibles seront dans les tonalités de gris.

Les couvertures ne devront pas être visibles depuis le sol, elles seront cachées par des acrotères réalisées dans le même matériau que la façade.

Clôtures*

Les clôtures* seront les plus transparentes possibles et devront suivre la limite de propriété. Elles seront constituée d'un grillage à maille verticale de couleur vert foncé (RAL 6005) posé sur sol ou sur muret enduit dont la hauteur n'excèdera pas 60cm. Elles pourront être constituées de haies vives à mélange feuillus et persistants rustiques. Les essences seront choisis parmi la liste figurant dans le dossier du Projet urbain de la Font de l'Or.

La hauteur maximale de la clôture sera de 2.50 mètres et la hauteur minimale de 1.00 m.

ARTICLE DG 7-5. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS DANS LA ZONE A et Ai

Pour les habitations et leurs annexes*, se reporter à l'article DG 7-2 ci-dessus.

Pour les autres bâtiments

Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, les matériaux brut doivent être traités en finition si nécessaire (parpaing de ciments).

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

Les toitures des bâtiments agricoles pourront présenter des pentes comprises entre 15 et 50%. Les matériaux de couverture ne présenteront aucune qualité de brillance et seront de teinte rouge brique.

ARTICLE DG 7-6. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS DANS LA ZONE NT**Toitures et couvertures**Forme de toiture

Les toitures terrasses, les chiens assis et les jacobines sont interdits.

Les toitures seront à deux ou quatre pans par volume dans le sens convexe, d'une pente comprise entre 35 et 45%. L'inclinaison des différents pans de toiture sera homogène sur l'ensemble du bâti.

Les fenêtres de toit intégrées dans le versant sont autorisées.

Matériaux de toiture

Les couvertures seront réalisées en tuiles terre cuite de couleur naturelle rouge ou rouge nuancé.

Les auvents, vérandas, serres de loisir, piscine pourront recevoir des couvertures en verre ou matériaux synthétiques transparents.

Les panneaux solaires en toiture doivent être disposés parallèlement à la pente du toit en limitant au maximum les effets de superstructure.

Revêtements, matériaux

Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, les matériaux bruts doivent être traités en finition.

Les enduits et rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière. Les enduits seront mis en œuvre à la taloche puis grattés ou brossés. Les enduits prêts à l'emploi sont autorisés s'ils offrent les mêmes caractéristiques d'aspect.

Couleurs

Les couleurs des enduits, lazures, menuiseries et éléments de ferronnerie seront choisis dans le respect de la palette de couleurs consultable en mairie.

Clôtures*

L'aspect des clôtures* devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Il sera en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux de couleurs, matériaux, hauteurs.

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures* ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures* seront constituées

soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure à 1,50m.

soit d'un muret d'une hauteur limitée à 0.80m surmonté d'un grillage de couleur vert.

Dans ce cas la hauteur totale ne peut excéder 1,80m.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE UB

Zone urbaine immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement (équipements, commerces, bureaux) et aux activités artisanales non nuisantes.

La zone UB correspond au bourg ancien, comportant essentiellement des bâtiments à usage d'habitation, construits en ordre continu ou discontinu.

ARTICLE UB - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone sont interdites.

Sont interdites également :

les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts

Les garages isolés sur les tènements non construits

Les installations et travaux divers suivants :

les parcs d'attraction ouverts au public

les dépôts de véhicules

les garages collectifs de caravanes*

Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisir

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

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

Les constructions à destination artisanale, de bureaux ou de service sous réserve que la SHON soit inférieure à 100m²

Les constructions à destination de commerce et de restauration sous réserve que la SHON soit inférieure à 200m² y compris les surfaces de réserves et les extensions

Les constructions à usage mixte (habitat+activité) sous réserve que la SHON consacrée à l'activité soit inférieure à 100m² pour l'artisanat et les services, à 200m² pour le commerce et la restauration

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UB - 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6 du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE UB - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE :

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

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

ASSAINISSEMENT:

Eaux usées

Toutes les constructions ou les installations produisant des eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Il pourra être imposé des dispositifs spéciaux dans le cas de rejets non domestiques.

Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales, à la charge du constructeur. En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseaux des eaux usées ou se déverser sur la voie publique.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau. L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

ELECTRICITE-TELEPHONE-ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux d'alimentation en électricité et de raccordement au téléphone seront réalisés en souterrain entre les constructions et le réseau public.

L'éclairage des voies de circulation privées doit être conforme aux conditions minimales applicables dans la commune et en harmonie avec l'existant.

Obligations spécifiques au réseau téléphonique :

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

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

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

ARTICLE UB - 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul et que le projet de construction ne s'insère ou ne prolonge pas un front bâti, la construction doit s'implanter :
soit à l'alignement* des voies existantes ou à créer
soit en recul d'au moins 3m.

La clôture devra être édifiée à l'alignement* de la voie et présenter un aspect majoritairement minéral, conservant le caractère continu du bâti. En l'absence de clôture, les surfaces laissées libres par le recul seront traitées de la même façon que l'espace public.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UB - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

A l'intérieur de la bande bâtie sur rue, les constructions doivent s'implanter
soit d'une limite latérale à l'autre, pour constituer le front bâti continu
soit sur une au moins des limites séparatives latérales, la distance aux autres limites ne devant pas être inférieure à 3 mètres.

En dehors de la bande bâtie sur rue, d'autres implantations sont possibles :
soit en limites séparatives s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite
soit à une distance égale à la demi hauteur de la construction projetée, sans être inférieure à 3 mètres.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UB - 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB - 10. HAUTEUR

Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions est limitée à 10 mètres.

Hauteur relative

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

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

soit en limite séparative

si leur hauteur en limite est inférieure à 4 mètres,

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

ARTICLE UB - 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux articles DG 7 et DG 7-1 du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE UB - 12. STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE UB - 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB - 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UC

Zone urbaine immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement (équipements, commerces, bureaux) et aux activités artisanales non nuisantes.

La zone UC correspond aux extensions récentes du bourg de Cleppé et aux hameaux de Naconne et de l'Olme. Elle comprend un secteur UCp situé à l'intérieur du périmètre de protection de la tour classé monument historique, dans lequel les contraintes d'aspect des constructions sont renforcées.

ARTICLE UC - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone sont interdites.

Sont interdites également :

les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts

Les garages isolés sur les tènements non construits

Les installations et travaux divers suivants :

les parcs d'attraction ouverts au publics

les dépôts de véhicules

les garages collectifs de caravanes*

Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisir

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

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

Les constructions à destination artisanale, de bureaux ou de service sous réserve que la SHON soit inférieure à 100m²

Les constructions à destination de commerce et de restauration sous réserve que la SHON soit inférieure à 200m² y compris les surfaces de réserves et les extensions

Les constructions à usage mixte (habitat+activité) sous réserve que la SHON consacrée à l'activité soit inférieure à 100m² pour l'artisanat et les services, à 200m² pour le commerce et la restauration

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UC - 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6 du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE UC - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE :

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

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

ASSAINISSEMENT:

Eaux usées

Toutes les constructions ou les installations produisant des eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. Il pourra être imposé des dispositifs spéciaux dans le cas de rejets non domestiques.

Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales, à la charge du constructeur. En l'absence de réseau public, le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (voirie privée, aire de stationnement...) doit être prévu et adapté au milieu récepteur. En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseaux des eaux usées ou être déversées sur la voie publique en dehors des caniveaux ou des fossés.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau. L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

ELECTRICITE-TELEPHONE-ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux d'alimentation en électricité et de raccordement au téléphone seront réalisés en souterrain entre les constructions et le réseau public.

L'éclairage des voies de circulation privées doit être conforme aux conditions minimales applicables dans la commune et en harmonie avec l'existant.

Obligations spécifiques au réseau téléphonique :

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

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

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

ARTICLE UC - 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions peuvent être implantées

soit à l'alignement* actuel ou futur des voies

soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

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

Des implantations différentes peuvent être imposées ponctuellement pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UC - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions peuvent s'implanter

soit en limites séparatives

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

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

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

Les piscines devront être implantées à une distance de 2m minimum des limites séparatives.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

pour les aménagements*s, extensions et reconstructions de bâtiments existants

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UC - 9. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE UC - 10. HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions est fixée à
9 mètres pour les constructions principales
4 m pour les annexes*.

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

ARTICLE UC - 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux articles DG 7 et DG 7-2 du Titre I « Dispositions Générales »

Dans le secteur UCp

Se reporter aux articles DG 7 et DG 7-1 du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE UC - 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces et voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé dans la parcelle 2 places par logement individuel et 1 place par logement en habitat collectif.

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

ARTICLE UC - 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les aires de stationnement* à usage collectif ou public doivent comporter des plantations. Dans les lotissements* ou ensembles d'habitations comportant au moins 5 logements, il est exigé des espaces paysagés en accompagnement des espaces de voirie à raison de 5% de la surface totale du lotissement ou de l'opération.

ARTICLE UC - 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UF

Zone urbaine immédiatement constructible réservée aux activités économiques ou liées à l'infrastructure autoroutière.

ARTICLE UF - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

- toutes constructions autres que celles mentionnées à l'article UF – 2
- les installations et travaux divers suivants :
 - o les parcs d'attraction ouverts au publics
 - o les garages collectifs de caravanes*
- le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisir

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

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

- les constructions et installations techniques liées à l'infrastructure autoroutière.
- les constructions et ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics
- les constructions à usage commercial, artisanal, industriel ou d'entrepôt
- les constructions à usage d'habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités présentes sur la zone.

Concernant le secteur couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A72, sont admis toutes les constructions, dépôts et installations, y compris classés, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier.

ARTICLE UF - 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6 du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE UF - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE :

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

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

ASSAINISSEMENT:

Eaux usées

Toutes les constructions ou les installations produisant des eaux usées doivent être raccordées à un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur et défini en accord avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) auquel adhère la commune.

Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales, à la charge du constructeur. En l'absence de réseau public, le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (voirie privée, aire de stationnement...) doit être prévu et adapté au milieu récepteur. En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans les réseaux des eaux usées ou être déversées sur la voie publique en dehors des caniveaux ou des fossés.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau. L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

ELECTRICITE-TELEPHONE-ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux d'alimentation en électricité et de raccordement au téléphone seront réalisés en souterrain entre les constructions et le réseau public.

ARTICLE UF - 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

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

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

Des implantations différentes peuvent être imposées ponctuellement pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UF - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.
Les piscines devront être implantées à une distance de 2m minimum des limites séparatives.
Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires à la réalisation des missions de service public

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

Non réglementé.

ARTICLE UF - 9. COEFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UF - 10. HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions est fixée à
9 mètres pour les constructions principales
4 mètres pour les annexes*.

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

ARTICLE UF - 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, se reporter aux articles DG 7 et DG 7-2 du Titre I « Dispositions Générales »

Pour les bâtiments d'activités, se reporter aux articles DG 7 et DG 7-3 du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE UF - 12. STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UF - 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UF - 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE AU

Zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future.

ARTICLE AU - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

toutes les constructions nouvelles

les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone, ou dont la nature ou l'implantation est susceptible de créer des contraintes supplémentaires lors de l'aménagement de la zone

les utilisations ou occupations du sol portant atteinte à l'aspect et au caractère naturel de la zone

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

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

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée une modification du PLU.

ARTICLES AU - 3 ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLES AU - 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLES AU - 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

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

ARTICLE AU - 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Non réglementé.

ARTICLE AU -9. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU -10. HAUTEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU - 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux articles DG 7 et DG 7-2 du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE AU - 12. STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU -13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE AU - 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE AUB

Zone d'urbanisation pour l'habitat située dans le bourg ancien et dans le périmètre de protection des monuments historiques. Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

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

ARTICLE AUB - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

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

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

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

- Les constructions à destination artisanale, de bureaux ou de service sous réserve que la SHON soit inférieure à 100m²
- Les constructions à destination de commerce et de restauration sous réserve que la SHON soit inférieure à 200m² y compris les surfaces de réserves et les extensions
- Les constructions à usage mixte (habitat+activités) sous réserve que la SHON consacrée à l'activité soit inférieure à 100m² pour l'artisanat et les services, à 200m² pour le commerce et la restauration
- Toutes constructions nouvelles, extensions* de l'existant, reconstructions en cas de sinistre et occupations du sol s'intégrant dans le tissu existant, compatibles avec un habitat traditionnel et résidentiel, sous réserve
 - o qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement
 - o qu'ils n'ont pas pour effet de compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution des travaux publics d'infrastructure futurs

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les travaux d'aménagement* et d'extension des constructions existantes dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet
 - o d'engendrer un changement de destination, à l'exception des destinations admises dans le secteur
 - o de dépasser la SHON autorisée s'il s'agit d'activités
 - o de compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution des travaux publics d'infrastructure futurs

Conditions de mise en œuvre

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

- Garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions
- Etre compatible avec l'orientation d'aménagement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB - 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6 du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE AUB - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE :

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

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

ASSAINISSEMENT:

Eaux usées

Toutes les constructions ou les installations produisant des eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Il pourra être imposé des dispositifs spéciaux dans le cas de rejets non domestiques.

Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales, à la charge du constructeur. En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans les réseaux des eaux usées ou se déverser sur la voie publique.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau. L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

ELECTRICITE-TELEPHONE-ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux d'alimentation en électricité et de raccordement au téléphone seront réalisés en souterrain entre les constructions et le réseau public.

L'éclairage des voies de circulation privées doit être conforme aux conditions minimales applicables dans la commune et en harmonie avec l'existant.

Obligations spécifiques au réseau téléphonique :

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

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

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

ARTICLE AUB - 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions doit être compatible avec l'orientation d'aménagement du PLU.

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

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul et que le projet de construction ne s'insère ou ne prolonge pas un front bâti, la construction doit s'implanter :

soit à l'alignement* des voies existantes ou à créer

soit en recul d'au moins 3m.

La clôture devra être édifiée à l'alignement* de la voie et présenter un aspect majoritairement minéral, conservant le caractère continu du bâti. En l'absence de clôture, les surfaces laissées libres par le recul seront traitées de la même façon que l'espace public.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons de sécurité.

ARTICLE AUB - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit être compatible avec l'orientation d'aménagement du PLU.

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

A l'intérieur de la bande bâtie sur rue, les constructions doivent s'implanter

- soit d'une limite latérale à l'autre, pour constituer le front bâti continu
- soit sur une au moins des limites séparatives latérales, la distance aux autres limites ne devant pas être inférieure à 3 mètres.

En dehors de la bande bâtie sur rue, d'autres implantations sont possibles :

- soit en limites séparatives s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite
- soit à une distance égale à la demi hauteur de la construction projetée, sans être inférieure à 3 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

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

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

Non réglementé.

ARTICLE AUB - 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUB - 10. HAUTEUR

Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions est limitée à 10 mètres.

Hauteur relative

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

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

ARTICLE AUB - 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux articles DG 7 et DG 7-1 du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE AUB - 12. STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE AUB - 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUB - 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE AUC

Zone d'urbanisation pour l'habitat faisant l'objet d'une orientation d'aménagement dans le PLU.

ARTICLE AUC - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone

les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts

Les garages isolés sur les tènements non construits

Les installations et travaux divers suivants :

les parcs d'attraction ouverts au public

les dépôts de véhicules

les garages collectifs de caravanes*

Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisir

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

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

Les constructions à destination artisanale, de bureaux ou de service sous réserve que la SHON soit inférieure à 100m²

Les constructions à destination de commerce et de restauration sous réserve que la SHON soit inférieure à 200m² y compris les surfaces de réserves et les extensions

Les constructions à usage mixte (habitat+activité) sous réserve que la SHON consacrée à l'activité soit inférieure à 100m² pour l'artisanat et les services, à 200m² pour le commerce et la restauration

Toutes constructions nouvelles, aménagement* et extensions* de l'existant, reconstructions en cas de sinistre et occupations du sol compatibles avec l'habitat, sous réserve

qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement

qu'ils n'ont pas pour effet de compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution des travaux publics d'infrastructure futurs

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Conditions de mise en œuvre

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

Garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions

Etre compatible avec l'orientation d'aménagement.

ARTICLE AUC - 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6 du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE AUC - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE :

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

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

ASSAINISSEMENT:

Eaux usées

Toutes les constructions ou les installations produisant des eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. Il pourra être imposé des dispositifs spéciaux dans le cas de rejets non domestiques.

Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales, à la charge du constructeur. En l'absence de réseau public, le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (voirie privée, aire de stationnement...) doit être prévu et adapté au milieu récepteur. En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans les réseaux des eaux usées ou être déversées sur la voie publique en dehors des caniveaux ou des fossés.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau. L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

ELECTRICITE-TELEPHONE-ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux d'alimentation en électricité et de raccordement au téléphone seront réalisés en souterrain entre les constructions et le réseau public.

L'éclairage des voies de circulation privées doit être conforme aux conditions minimales applicables dans la commune et en harmonie avec l'existant.

Obligations spécifiques au réseau téléphonique :

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

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

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

ARTICLE AUC - 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

L'implantation des constructions doit être compatible avec l'orientation d'aménagement du PLU.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions peuvent être implantées

soit à l'alignement* actuel ou futur des voies

soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

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

Des implantations différentes peuvent être imposées ponctuellement pour des raisons de sécurité.

ARTICLE AUC - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit être compatible avec l'orientation d'aménagement du PLU.

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

Les constructions peuvent s'implanter

soit en limites séparatives

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

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

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

Les piscines devront être implantées à une distance de 2m minimum des limites séparatives.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

pour l'aménagement*s, extensions et reconstructions de bâtiments existants

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE AUC - 9. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE AUC - 10. HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions est fixée à
9 mètres pour les constructions principales
4 m pour les annexes*.

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

ARTICLE AUC - 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux articles DG 7 et DG 7-2 du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE AUC - 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces et voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé dans la parcelle 2 places par logement individuel et 1 place par logement en habitat collectif.

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

ARTICLE AUC - 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les aires de stationnement* à usage collectif ou public doivent comporter des plantations. Dans les lotissements* ou ensembles d'habitations comportant au moins 5 logements, il est exigé des espaces paysagés en accompagnement des espaces de voirie à raison de 5% de la surface totale du lotissement ou de l'opération.

ARTICLE AUC - 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE AUZA

Zone d'urbanisation pour des activités de services, artisanales ou commerciales dont la mise en œuvre fait l'objet d'une orientation d'aménagement dans le PLU.

ARTICLE AUZA - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- Les constructions suivantes
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article AUZA 2
- Les constructions à usage d'entrepôt non liées aux activités présentes sur la zone
- les constructions à usage agricole ou industriel
- Les garages isolés sur les tènements non construits
- Les installations et travaux divers* :
 - o L'ouverture et l'exploitation de carrière
 - o Les dépôts d'ordures et de véhicules hors d'usage
- le stationnement et garage collectif de caravanes*
- Les terrains de camping, caravanes*, d'habitations légères de loisirs*
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes* isolées

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

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

- Les constructions nouvelles à usage d'activités artisanale, tertiaire ou commerciale
- Les logements, dans les limites d'un logement par tènement et de 120m² de SHON.
- Seuls sont admis les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction de l'activité.
- Le logement peut être intégré ou non dans la volumétrie des bâtiments d'activités. Si le logement n'est pas intégré dans le bâtiment d'activité, sa construction n'est autorisée qu'après réalisation du bâtiment d'activités auquel il est lié.
- Le logement peut être réalisé par changement de destination.
- Les affouillements* et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisés
- Les ouvrages techniques nécessaires à la réalisation des missions de service public.

Conditions de mise en œuvre

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

- Garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions
- Etre compatible avec l'orientation d'aménagement.

ARTICLE AUZA – 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6 du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE AUZA –4. DESSERTE PAR LES RESEAUX*EAU POTABLE :*

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

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

*ASSAINISSEMENT:*Eaux usées

Toutes les constructions ou les installations produisant des eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. Il pourra être imposé des dispositifs spéciaux dans le cas de rejets non domestiques.

Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales, à la charge du constructeur. En l'absence de réseau public, le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (voirie privée, aire de stationnement...) doit être prévu et adapté au milieu récepteur. En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans les réseaux des eaux usées ou être déversées sur la voie publique en dehors des caniveaux ou des fossés.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau. L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

ELECTRICITE-TELEPHONE-ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux d'alimentation en électricité et de raccordement au téléphone seront réalisés en souterrain entre les constructions et le réseau public.

L'éclairage des voies de circulation privées doit être conforme aux conditions minimales applicables dans la commune et en harmonie avec l'existant.

Obligations spécifiques au réseau téléphonique :

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

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de

télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

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

ARTICLE AUZA –5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

L'implantation des constructions doit être compatible avec l'orientation d'aménagement du PLU.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur. Cette distance peut ne pas être imposée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Des implantations différentes peuvent être imposées ponctuellement pour des raisons de sécurité.

ARTICLE AUZA –7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit être compatible avec l'orientation d'aménagement du PLU.

Les constructions peuvent s'implanter

- soit en limites séparatives sous réserve
 - o que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives,
 - o qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone AUZA.
- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 4 mètres

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou dans le cas où un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement*

ARTICLE AUZA –8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUZA –9. COEFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface du tènement.

ARTICLE AUZA –10. HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions est limitée à 9m.

ARTICLE AUZA – 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article DG 7-3 du Titre I « Dispositions Générales»

ARTICLE AUZA – 12. STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement seront clairement définies et délimitées.

ARTICLE AUZA –13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Des écrans de verdure peuvent être imposés afin d'atténuer l'impact de certaines installations et constructions sur le paysage, notamment en limite de zone et selon l'orientation d'aménagement.

ARTICLE AUZA – 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE AUZI

Zone d'urbanisation pour l'accueil d'activités industrielles.

ARTICLE AUZI - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- Les constructions et occupations du sol à usage agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes*, les caravanes* isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attraction et les installations de sports collectifs.
- Les constructions et occupations du sol à usage d'habitation autres que celles visées à l'article AUZI 2.

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

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

- Les opérations d'aménagement et de construction nouvelles sous réserve d'être compatibles avec le projet urbain de la zone figurant dans le dossier PLU et de conserver des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel (accès, forme, surface des tènements)
- les constructions et installations à usage commercial sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités industrielles ou d'entrepôt existantes ou autorisées, ou qu'elles présentent un caractère de service exclusif pour la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol* sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.
- 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 ou la surveillance des établissements édifiés dans la zone. Ces locaux à usage d'habitation devront être intégrés ou accolés aux établissements d'activités auxquels ils sont liés. Leur SHON est limitée à 80 m2 par tènement.
- les dépôts de matériaux, matériaux de démolition, de récupération, déchets, sous réserve qu'ils soient liés à l'activité principale de l'entreprise ou la constituent.

ARTICLE AUZI - 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6 du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE AUZI - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE :

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

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

ASSAINISSEMENT:

Eaux usées

Toutes les constructions ou les installations produisant des eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Il pourra être imposé des dispositifs spéciaux, notamment un prétraitement approprié, conformément à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction à d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans les réseaux des eaux usées ou être déversées sur la voie publique en dehors des caniveaux ou des fossés.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau. L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Dans le cas particulier d'établissements générateurs de risques accidentels de déversement d'huiles ou hydrocarbures sur les sols, l'installation d'un débourbeur et d'un séparateur à hydrocarbures sera obligatoire, avant le raccordement au réseau public d'eaux pluviales.

ELECTRICITE-TELEPHONE-ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux d'alimentation en électricité et de raccordement au téléphone seront réalisés en souterrain entre les constructions et le réseau public.

ARTICLE AUZI - 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

L'implantation des constructions doit être compatible avec le dossier Projet urbain de la Font de l'Or annexé au présent PLU.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de

15 mètres le long de la voie communale n°6

10 mètres le long des autres voies

par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette distance peut ne pas être imposée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AUZI - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit être compatible avec le projet urbain de la zone annexé au présent PLU.

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 5 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires à la réalisation des missions de service public.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUZI - 9. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUZI - 10. HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions est fixée à 10 mètres. Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE AUZI - 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux articles DG 7 et DG 7-4 du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE AUZI - 12. STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUZI - 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation, en aires de stationnement ou en aire de stockage doivent obligatoirement faire l'objet d'un aménagement paysager. Ces surfaces doivent représenter au minimum 20% de la parcelle.

Les aires de dépôts de matériaux seront masquées par des haies vives à mélange feuillus et persistants rustiques. Les essences seront choisis parmi la liste figurant dans le dossier du Projet urbain de la Font de l'Or.

Les constructions des bâtiments sont subordonnées, à l'intérieur de la zone, à l'aménagement d'écrans végétalisés situés en limite de parcelle. Il s'agira de haies arbustives et arborescentes utilisant des essences locales. Les haies de Thuya ou Cyprès sont à proscrire. Au-delà, l'espace peut être uniquement enherbé afin de mettre en valeur l'architecture des bâtiments ou plantés d'essences choisies parmi la liste jointe.

ARTICLE AUZI - 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE A

Zone agricole à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ARTICLE A - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

Concernant le secteur couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A72, sont admis toutes les constructions, dépôts et installations, y compris classés, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier.

Toutes les constructions et installations agricoles, à l'exception des habitations et leurs annexes, devront respecter une distance minimale de 100m des zones urbaines et à urbaniser (ensembles des zones U et AU)

Les changements de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage dans la limite de la volumétrie des bâtiments anciens existants

ARTICLE A - 3. ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

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

Le long des routes départementales n°112, n°60 et 68, la création et la modification des accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Voirie

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

ARTICLE A - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE :

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

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

En l'absence de réseau public, le recours au forage ou captage de source est possible selon la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le Zonage d'assainissement, toutes les constructions ou les installations nouvelles produisant des eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé.

Il doit être défini en accord avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) auquel adhère la commune et conçu de façon à assurer son raccordement (obligatoire) au futur réseau collectif.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies dans le Zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé.

Il doit être défini en accord avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) auquel adhère la commune.

Eaux pluviales

En l'absence de réseau public, le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (voirie privée, aire de stationnement...) doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

En aucun cas les eaux pluviales ne peuvent être déversées sur la voie publique en dehors des caniveaux ou des fossés ou dans le réseau d'eaux usées.

Si un réseau d'eaux pluviales existe, la construction doit être raccordée au réseau à la charge du constructeur.

ARTICLE A - 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

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

ARTICLE A - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

ARTICLE A 7.BIS IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE ZONE

Les constructions nouvelles, à l'exception des maisons d'habitations, de leurs annexes* et des équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à une distance d'au moins 100m de toute zone urbaine ou à urbaniser à vocation d'habitat (zones UB, UC, AUB, AUC) et zone d'urbanisation AU.

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

La hauteur absolue des constructions est limitée à

- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 14m pour les autres constructions
- 4m pour les annexes* des habitations.

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

ARTICLE A - 11. ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux articles DG-7 et DG-7-5 du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE A - 12. STATIONNEMENT

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

ARTICLE A - 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE A - 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

ZONE AI

Zone agricole à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et située en zone inondable.

ARTICLE AI 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute nouvelle construction, extension ou aménagement* de bâtiments existant ainsi que les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

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

- Les affouillements et exhaussements de sol* nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en respectant au mieux la configuration du site naturel.
- Les constructions techniques liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et compatible avec le risque d'inondation.

Concernant le secteur couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A72, sont admis toutes les constructions, dépôts et installations, y compris classés, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier.

ARTICLE AI 3 . ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLES AI 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLES AI 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

ARTICLE AI 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 5m.

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

Non réglementé.

ARTICLE AI 9. COEFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AI 10. HAUTEUR

Non réglementé.

ARTICLE AI – 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AI 12. STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AI 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE AI 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE N

Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle comprend
un secteur Ngr où les activités de gravières sont autorisées.
un secteur Ni inondable
un secteur Ns de protection stricte des milieux naturels

ARTICLE N 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions nouvelles à l'exception de celles mentionnées à l'article N2
- Les installations et travaux divers* :
 - o garage collectifs de caravanes*
 - o dépôts d'ordures et de véhicules hors d'usage
 - o affouillements* et exhaussements de sol à l'exception de ceux rendus nécessaires à la réalisation ou fonctionnement des équipements, installations ou occupations autorisés dans la zone.
- Le camping et le stationnement de caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes* isolées
- Les carrières et gravières en dehors du secteur Ngr
- Les travaux d'aménagement et les changements de destination des constructions existantes

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

Sont autorisé dans toute la zone N, y compris le secteur Ngr

- les constructions et installations nouvelles sous réserve qu'elles soient nécessaires à la protection, la gestion et la mise en valeur des sites, milieux naturels et paysages ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Sont autorisés dans la zone N, à l'exception des secteurs Ngr, Ni et Ns

- les abris de jardins de moins de 10m² et abris pour animaux de moins de 30m².

Sont autorisées dans le seul secteur Ngr

- les activités de gravières et d'extraction de matériaux

Concernant le secteur couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A72, sont admis toutes les constructions, dépôts et installations, y compris classés, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier.

ARTICLE N 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6 du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE N 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE N 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées au-delà de la marge de recul éventuellement portée au plan de zonage. Lorsque le plan de zonage ne mentionne aucune distance de recul supérieure, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement*.

ARTICLE N - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres 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*

Non réglementé.

ARTICLE N - 11. ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLES N - 12. STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N - 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE N - 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé

ZONE NH

Zone naturelle bâtie non équipée qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages environnants. Certains aménagements sont autorisés, notamment les travaux d'aménagement et d'extension mesurée des constructions existantes.

Elle comprend

- un secteur NHp situé à l'intérieur du périmètre de protection monument historique,
- un secteur NHpi situé à l'intérieur du périmètre de protection monument historique et soumis au risques d'inondation.

ARTICLE NH 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions nouvelles à l'exception de celles mentionnées à l'article NH-2
- Les aménagements et changements de destination en vue de l'implantation d'activités agricoles, industrielles, d'entrepôts
- Les installations et travaux divers* :
- garage collectifs de caravanes*
- dépôts d'ordures et de véhicules hors d'usage
- Le camping et le stationnement de caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes* isolées
- Les carrières et gravières

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

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

Dans toute la zone NH

- Les constructions, occupations et utilisations du sol et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans l'environnement par une implantation et un traitement approprié

Dans toute la zone NH à l'exception des secteurs NHi et NHip

- Les travaux d'aménagement et les changements de destination des constructions dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande à condition
 - o que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article NH-1
 - o que la destination soit compatible avec le niveau d'équipement et de service publics existant sur le site

- L'extension* des constructions existantes est autorisée sous réserve que la surface globale après extension ne dépasse pas 200 m² de SHON.
- Les annexes aux habitations existantes dans la limite de 2 annexes* par habitation et de 40m² de SHON par annexe. Cette limite de surface ne concerne pas les piscines.

ARTICLE NH 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6 du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE NH 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE :

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

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

En l'absence de réseau public, le recours au forage ou captage de source est possible selon la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT:

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le Zonage d'assainissement, toutes les constructions ou les installations nouvelles produisant des eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé.

Il doit être défini en accord avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) auquel adhère la commune et conçu de façon à assurer son raccordement (obligatoire) au futur réseau collectif.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies dans le Zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé. Il doit être défini en accord avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) auquel adhère la commune.

Eaux pluviales

En l'absence de réseau public, le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (voirie privée, aire de stationnement...) doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

En aucun cas les eaux pluviales ne peuvent être déversées sur la voie publique en dehors des caniveaux ou des fossés ou dans le réseau d'eaux usées.

Si un réseau d'eaux pluviales existe, la construction doit être raccordée au réseau à la charge du constructeur.

ARTICLE NH 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

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

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées, sous réserves des marges de reculement éventuelles, dans les cas suivants :

Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'insertion dans le paysage, de sécurité

Pour les aménagements, extensions* et reconstruction de bâtiments existants dans l'alignement* des anciennes constructions

ARTICLE NH - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter

- soit en limites séparatives
 - o s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite
 - o s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur absolue* des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées pour des raisons d'insertion dans le paysage naturel ou bâti.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas où il existe une servitude de cour commune permettant de considérer des fonds voisins comme ne constituant qu'un seul tènement.

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

Non réglementé

ARTICLE NH - 9. EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE NH - 10. HAUTEUR*

La hauteur* absolue des constructions est fixée à 9 mètres pour les constructions à usage principal, et 4m pour les annexes* et abri pour animaux.

Cette règle peut ne pas être appliquée

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

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

ARTICLE NH - 11. ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux articles DG 7 et DG 7-2 du Titre I « Dispositions Générales »

Pour le secteur NHp et NHpi, se reporter aux articles DG 7 et DG 7-1 du Titre I « Dispositions Générales ».

ARTICLES NH - 12. STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE NH - 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE NH - 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé

ZONE NT

Zone naturelle de tourisme rural où les aménagements et installations doivent s'intégrer dans le paysage et être conçues pour minimiser leur impact sur l'environnement.

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

ARTICLE NT - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et utilisations du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour l'environnement

- les constructions à usage agricole, industriel, artisanal, d'hôtellerie et d'entrepôts
- les constructions à usage d'habitation et d'activités autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public
 - les dépôts de ferraille ou de véhicules usagers
 - les garages collectifs de caravanes* en plein air
 - Les carrières

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

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

Les constructions nouvelles suivantes :

- Une construction à usage de commerce et de restauration strictement liés à la vocation de la zone et dans les limites de 250m² de SHON, y compris les réserves et d'une construction par tènement.
- Une construction à usage d'habitation permanente sous réserve que cette habitation soit nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction de l'activité et dans les limites de 100m² de SHON et d'un seul logement par tènement. Le logement devra être intégré ou accolé au bâtiment d'activité principale.

L'aménagement des bâtiments existants, pour un usage directement lié aux activités autorisées dans la zone, à l'exclusion de tout usage d'habitation

Les installations et travaux divers suivants :

- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs* sous réserve d'une intégration paysagère soignée
- Les aires de jeux, de sport et de stationnement liées à l'activité autorisée dans la zone, sous réserve d'une intégration paysagère soignée

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

- Les affouillements ou exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

Conditions de mise en œuvre

L'aménagement de la zone doit être effectuée en une seule opération, compatible avec l'orientation d'aménagement du PLU.

ARTICLE NT 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6 du Titre I « Dispositions Générales »

Règle complémentaire à l'article DG6 concernant les voiries et chemins :

Toute voirie nouvelle ou chemin doit être conçu dans son tracé, son emprise, le traitement de ses abords et son revêtement pour préserver les milieux naturels traversés et limiter son impact visuel notamment par une prise en compte de la topographie du terrain et de la végétation existante.

ARTICLE NT 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE :

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

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

ASSAINISSEMENT:

Eaux usées

Un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règles techniques en vigueur est exigé. Il doit être défini en accord avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) auquel adhère la commune.

Eaux pluviales

En l'absence de réseau public, le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (voirie privée, aire de stationnement...) doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

En aucun cas les eaux pluviales ne peuvent être déversées sur la voie publique en dehors des caniveaux ou des fossés ou dans le réseau d'eaux usées.

Si un réseau d'eaux pluviales existe, la construction doit être raccordée au réseau à la charge du constructeur.

ARTICLE NT 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

L'implantation des constructions doit être compatible avec l'orientation d'aménagement du PLU.

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

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

ARTICLE NT - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit être compatible avec l'orientation d'aménagement.

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 5m.

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

Non réglementé.

ARTICLE NT - 9. EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE NT - 10. HAUTEUR*

La hauteur* absolue des constructions est fixée à 6 mètres pour les constructions à usage principal, et 4m pour les annexes*.

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

ARTICLE NT - 11. ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux articles DG 7 et DG 6- du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLES NT - 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de stationnement seront clairement définies et délimitées. Elles seront conçues (tracé, emprise, revêtement, traitement des abords, plantations) pour préserver les milieux naturels et limiter l'impact visuel notamment par une prise en compte de la topographie du terrain.

ARTICLE NT - 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

L'aménagement des espaces libres et les plantations seront compatibles avec l'orientation d'aménagement du PLU.

Des écrans de verdure peuvent être imposés afin d'atténuer l'impact de certaines installations et constructions sur le paysage et l'environnement naturel, notamment en limite de zone.

ARTICLE NT - 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé

DEFINITIONS

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

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL:

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

ALIGNEMENT:

L'alignement est la détermination, par l'autorité compétente, de la limite entre les fonds privés et le domaine public routier.

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

Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT DE BATIMENT EXISTANT:

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

ANNEXE:

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement*, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel...)

CARAVANE :

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

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

CLOTURE:

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

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S):

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.):

Rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF:

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc.) ainsi que des constructions privées de même nature.

DEPOTS DE VEHICULES:

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

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

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

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

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

EMPRISE AU SOL:

Il s'agit de la surface de terrain occupée par une construction.

EXTENSION:

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES*:

Voir dépôts de véhicules*.

HABITATION LEGERE DE LOISIR

Sont dénommées habitations légères de loisirs* au sens du Code de l'Urbanisme des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation qui vise certaines catégories de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

HAUTEUR des bâtiments:

Hauteur absolue

La hauteur absolue est la distance mesurée à partir du sol naturel à la vertical du point le plus haut du bâtiment, gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

Hauteur à l'égout de toiture

La hauteur à l'égout de toiture est la distance mesurée en façade du sol naturel à la toiture.

Hauteur en limite

La hauteur en limite est la distance mesurée verticalement entre le sol naturel et le point le plus haut du bâtiment situé sur cette limite

IMPASSE:

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

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS:

Sont considérés comme installations et travaux divers (Art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme)

- les parcs d'attractions* et les aires de jeux* et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules* et les garages collectifs de caravanes*,
- les affouillements* et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

LOTISSEMENT:

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de terrains issus de ladite propriété, sauf en matière successorale où le nombre est porté à 4. (Art. R 315-1 du Code de l'Urbanisme)

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS:

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

PARCS D'ATTRACTIONS:

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. (Art. R 442 du Code de l'Urbanisme)

SURFACE HORS OEUVRE NETTE (S.H.O.N)

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de déductions portant sur :

Les surfaces de plancher hors œuvre

des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

des toitures, des terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées en rez-de-chaussée

des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules

des bâtiments affectés au logement des récoltes des animaux ou du matériel agricole ainsi que des serres de production

Sont également déduites de la surface hors œuvre brute :

Dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, une surface forfaitaire de 5m² par logement pour les travaux d'amélioration sanitaire des locaux, la fermeture des balcons, loggias, et partie non closes en rez-de-chaussée

Pour les travaux d'isolation des locaux d'habitation (thermique ou acoustique), une superficie égale à 5% de la surface hors œuvre brute* après application des déductions a, b et c susvisées

La surface hors œuvre nette sert de base à la fois au calcul du coefficient d'occupation des sols et à la taxe locale d'équipement.

TENEMENT:

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