

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R123 21 du Code de l'urbanisme.

Les dispositions générales, qui s'appliquent simultanément avec le reste du règlement, sont composées de deux parties :

- les dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire.
- les dispositions générales d'ordre technique.

Le règlement proprement dit s'articule en chapitres relatifs aux différentes zones délimitées sur le document graphique du zonage.

DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES

ARTICLE DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols.

ARTICLE DG 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

a) Sont et demeurent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme

Les articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21, permettant, dans certains cas, soit de refuser le permis de construire, soit d'imposer des prescriptions spéciales ou des contributions financières pour la réalisation des projets envisagés.

Les articles L 111.9, L 111.10, L 123.6, L 313.2 (alinéa 2), R111.26.1, R 111.26.2, permettant d'opposer, dans certains cas et conditions, le sursis à statuer.

b) Prévalent sur le Plan local d'urbanisme :

Les dispositions du schéma directeur de Roanne, approuvé le 8/7/1993, et devenu schéma de cohérence territoriale (SCOT)

Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste. Ces deux documents font partie des pièces contractuelles du dossier du Plan local d'urbanisme.

Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.

La Loi du 27 septembre 1941 (article 14), relative à la protection des vestiges archéologiques supposés connus ou découverts fortuitement.

La Loi du 31 décembre 1976, (article 72), relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.

La Loi n°85.30 du 9 janvier 1985 relative à la protection de la montagne.

La Loi n°85.409 du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau, et plans d'eau.

La Loi relative au droit au logement du 31 mai 1990.

La Loi du 3 Janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau.

La Loi du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

La loi du 8 Janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

La Loi du 2 Février 1995 renforçant la loi du 10 Juillet 1976 relative à la protection de l'environnement, et créant un nouvel article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

La Loi du 4 Février 1995 d'orientation pour l'aménagement du territoire.

La Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999.

Le Code du Patrimoine et notamment son livre V concernant l'archéologie, et le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive..

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

Le code de 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 rural.

Le Code forestier.

Le Code du Patrimoine

Le Règlement Sanitaire Départemental. etc...

d) Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan local d'urbanisme

Les dispositions des articles L 315.2.1, L 315.3, L 315.4, L 315.7, L 315.8 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Dans le cas où les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, durant 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement : à l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du P.L.U. s'appliquent.

Dans le cas où les dispositions du lotissement sont plus restrictives que celles du P.L.U. approuvé, ce sont les dispositions du règlement du lotissement autorisé qui s'appliquent.

A compter du 8 juillet 1988, les règles propres aux lotissements cesseront de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir : les règles du P.L.U. en vigueur s'y substitueront automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les colotis, ou modification du P.L.U. décidée par le Conseil Municipal.

ARTICLE DG3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones délimitées au document graphique, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- Les chapitres I à IV pour les zones urbaines : UA, UB, UC, UD.
- Les chapitres V à VII pour les zones à urbaniser : AUc, AUi, AUs.
- Les chapitres VIII et IX pour les zones agricole (A) et naturelle (N).

Le document graphique comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et au logement social.
- Certaines marges de recul spécifiques.

ARTICLE DG4 : ADAPTATIONS MINEURES

a) Selon l'Article L123.1 du Code de l'Urbanisme

"Les règles et servitudes définies par le Plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes".

Par "adaptions mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés 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 apportée aux articles 1, 2 et 14 du règlement de chaque zone.

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

ARTICLE DG5 : RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction de bâtiments sinistrés est possible conformément aux dispositions de l'article L.

111-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE DG 6 : RAPPEL DES PROCEDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Le permis de construire (article L421-1 du Code de l'Urbanisme) est obligatoire pour quiconque désire entreprendre ou implanter une construction d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation. Le permis de construire n'est cependant pas exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension ne peuvent être qualifiés de construction.

Le volet paysager du permis de construire est obligatoire.

Les travaux de construction de serres, vérandas ou modifications de façades, ainsi que la pose d'enseignes publicitaires et l'édification de clôtures sont soumis à déclaration de travaux.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Une autorisation préalable est nécessaire notamment pour :

- . les installations classées "dangereuses, incommodes et insalubres",
- . les parcs d'attraction et les aires de jeux ouverts au public,
- . les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules,
- . les affouillements et exhaussements de sol,
- . les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- . les lotissements.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir :

- dans les communes de plus de 10 000 habitants,
- et pour les communes de moins de 10 000 habitants :
 - . dans les périmètres de protection des monuments historiques,
 - . dans les périmètres de protection d'une ZPPAUP,
 - . dans les zones délimitées sur le document graphique du P.L.U.

Dans les espaces boisés classés :

- . les demandes de défrichement sont irrecevables,
- . les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Article DG 7 : CONSTRUCTIONS IMPLANTEES LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES

Réglementation des accès

Le long des routes départementales n°18, n°53, n°84 et n°203 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. Au-delà des portes d'agglomération, les nouveaux accès seront limités et devront être regroupés. Ils seront interdits au delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public.

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.

Marges de recul applicables au delà des portes d'agglomération et Recul des obstacles latéraux

ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
18	RIG	2	25m	20m
53	RS	1	35m	25m
84	RIL	2	25m	20m
203	RIL	3	15m	15m
Emplacement réservé pour le projet de Contournement Sud- Ouest de l'agglomération roannaise (liaison LE MARCLET- LA MIRANDOLE)			50m	35m

Ces marges de recul, dont les valeurs sont un minimum à respecter, seront également applicables dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au delà des portes d'agglomération et en bordure d'une route départementale.

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.

*** Recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route existante**

Les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :

- la demi assiette de la route projetée,
- une fois et demi la dénivelée entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée
- une marge de 5 m au delà de la limite d'emprise future du domaine public.

*** Recul des obstacles latéraux**

Recul de 7 m du bord de chaussée ou 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).

Recul du portail de 5 m du 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 recommandé 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. Les extensions en contre-

bas de la route, devront se prémunir des chutes de véhicules (glissières ou merlon de terre).

*** Construction en contre-bas de la route**

Les constructions nouvelles devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route (glissière de sécurité, merlon de terre...). Les dispositifs mis en place devront être agréés par le Conseil Général (Direction de la Voirie Départementale).

Ces constructions devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée. Des servitudes pourront être établies pour assurer le fonctionnement des rejets existants ou à créer.

Mesures concernant l'écoulement des eaux pluviales

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

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

DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

ARTICLE DG 8 : DEFINITIONS DE BASE

AFFOUILLEMENT - EXHAUSSEMENT DES SOLS

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

ALIGNEMENT

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. 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. L 111.1 et L 112.1 du Code de la Voirie Routière).

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

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors oeuvre net susceptibles d'être construits par m² de sol.

SURFACE HORS OEUVRE BRUTE (S. H. O. B.)

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

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

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de planchers hors oeuvre des combles et des sous-sol non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- b) des surfaces de planchers hors oeuvre des toitures, des terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- c) des surfaces de planchers hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments, aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- d) des surfaces de planchers hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, ou du matériel agricole, ainsi que les serres de production et les surfaces de planchers des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre brute :

- dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, une surface forfaitaire de 5 m² par logement pour les travaux d'amélioration sanitaire des locaux, la fermeture des balcons, loggias et parties 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 S.H.O.B. après application des déductions a, b, et c susvisées.

HAUTEUR

La hauteur maximum de toute construction résulte de l'application simultanée des deux limitations suivantes :

- d'une hauteur absolue autorisée dans la zone considérée, définie à l'article 10 de chaque zone,
- d'une hauteur relative par rapport aux propriétés riveraines, définie aux articles 6 et/ou 7 de certaines zones.

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Sur les terrains en pente, et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 10 m. maximum dans le sens de la pente.

Les limitations de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE DG 9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (commun à toutes zones sauf A et N)

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect mettant en valeur les caractéristiques et les matériaux traditionnels de la région.

1 - Adaptation au terrain :

Les constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.

Les formes du terrain naturel devront être modifiées le moins possible.

Sur terrain en pente :

- ✍ les mouvements de terre doivent s'effectuer en amont (décaissement) et non en saillie.

Sur terrain plat :

- ✍ les buttes de terre supérieures à 1.20 m de hauteur par rapport au terrain naturel sont interdites (sauf impératif technique pour les bâtiments agricoles)
- ✍ les pentes de terre ne doivent pas excéder 30 %
- ✍ les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins d'1 m des limites.

Sur terrain humide, marécageux ou risquant d'être inondé :

- ✍ les constructeurs doivent prendre des dispositions adaptées (cuvelage, surélévation...) pour éviter toutes dégradations du bâti.

2 - Volumes :

Les formes et volumes de constructions doivent tenir compte des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation, etc...), afin de respecter le caractère de la zone.

Une certaine homogénéité de voisinage doit être recherchée au niveau des formes et des volumes pour une meilleure perception de l'ensemble.

Chaque unité de construction ne peut avoir plus de 3 volumes, sauf justification appuyée par la production d'une étude architecturale spécifique.

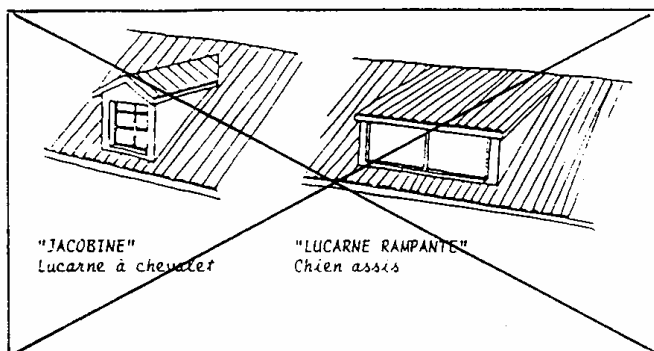
3 - Toitures :

Des toitures devront être de type deux versants minimum (dans le sens convexe) avec une pente comprise entre 30 et 60 %. Toutefois la pente des toitures de vérandas pourra être plus faible, sans être inférieure à 20 %. Les faitages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments et de préférence parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de la voie publique.

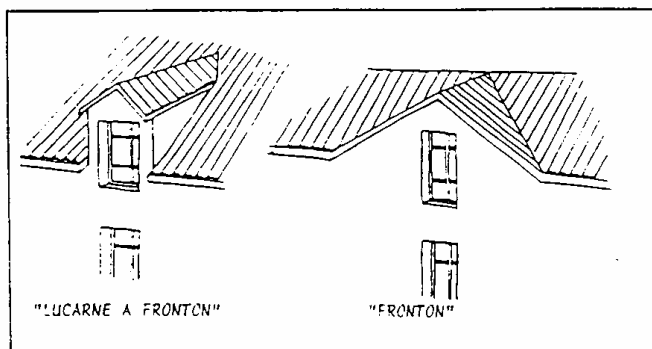
Des dispositions différentes pourront être appliquées dans le cas d'opérations d'ensemble (Lotissement - Permis groupé).

Toute autre forme de toiture liée à l'architecture de la construction proposée pourra être examinée en fonction de constructions particulières et surtout par rapport à leur intégration dans le site.

- ✍ pour les extensions de bâtiments à usage d'habitation, les toitures terrasse ou à une seule pente non adossées à un bâtiment principal ou à un mur haut sont exclues.
- ✍ obstacles de toiture tels que "jacobine" ou "chien assis" n'ayant aucune tradition locale sont exclus.
- ✍ Seules sont autorisées les ouvertures de toiture ne constituant pas des saillies importantes telles que les "outeaux", les "lucarnes à fronton" ou les "fenêtres adossées" dans le prolongement des façades (cf croquis). Les châssis ouvrants type "vélux" sont admis.
- ✍ les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serre ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.



Types d'ouvertures **interdites**
(formant saillies sur la toiture)



Types d'ouvertures **autorisées**
(en prolongement des façades)

4 - Couleurs

FACADES :

Lorsque les façades ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits doivent être de couleur "Sable de Pays" rappelant les nuances du bâti ancien pour lequel était utilisé le sable de gore.

Les teintes utilisées pour les enduits de façade devront être compatibles avec les nuanciers des façades consultables en Mairie.

Rappel : toute demande de ravalement doit faire l'objet d'une autorisation préalable en Mairie.

TOITURES :

Les couvertures des constructions à usage d'habitation ainsi que celles des annexes (Garages - Abris de jardin - etc...) doivent être réalisées en tuiles couleur "rouge naturel uni" ou vieilles. Cette disposition exclut les couvertures de couleur nuancée, émaillée, ou flammée.

En ce qui concerne la couleur; il pourra cependant être dérogé à la règle lorsque la construction s'insère dans un îlot dont la couleur dominante est différente, ou lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment couvert d'une manière différente.

Dans la zone UA et dans le périmètre des monuments historiques, les couvertures seront réalisées en tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge dites "romanes" comprenant chacune une partie plate et une partie semi-cylindrique. d'un diamètre minimal de 15 à 6 cm

Toutefois d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, dans la mesure où la nature des combles et de la charpente ne permet pas l'emploi de la tuile romane.

Bâtiments à usage d'activités (y compris agricoles) :

Les bâtiments à usage d'activités (y compris agricoles) devront s'insérer le plus possible dans l'environnement immédiat.

Les toitures pourront être réalisées en fibrociment ou en bac acier, sauf pour les bâtiments situés en secteur AUim, qui devront être couverts en tuiles de couleur rouge.

Les toitures à une seule pente peuvent être autorisées pour les constructions accolées aux bâtiments principaux.

Les enseignes devront être intégrées aux façades des bâtiments et en aucun cas en surélévation des toitures.

Bâtiments annexes (Garages - Abris) - Extensions :

Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants doivent être réalisés avec les mêmes matériaux que ceux du bâtiment principal, excepté dans la zone A.

Les bâtiments annexes (Garages - Abris) en tôle, ou fibrociment sont interdits,

Dans tous les cas, ces bâtiments devront être recouverts d'un enduit ou d'une peinture de couleur identique au bâtiment principal et leur couverture réalisée en tuiles rouges, excepté dans la zone A.

POSTES TRANSFORMATION EDF

Les postes de transformation devront s'intégrer parfaitement dans l'environnement. Dans certaines zones sensibles, une couverture en tuiles pourra être imposée.

5 - Adaptations - Architecture sans tradition locale

Les architectures de style ou de caractère empruntées à d'autres régions, les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois, les matériaux précaires sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente. Il devra être situé de telle manière que sa position dans l'environnement bâti ne rompe pas la continuité du caractère traditionnel des autres constructions et ne remette pas en cause la perception de l'espace visuel.

6 - Clôtures

Principes

Les murs d'une hauteur supérieure à 1,20 m sont interdits.

Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue dans le temps et un aspect satisfaisant sont interdits.

Les dispositifs opacifiants de type "canisses" ou "film plastiques", ou autres, accolés à un grillage ou à un dispositif à claire-voie, sont interdits.

Types de clôtures autorisés

Trois types de clôtures sont autorisés :

1)- Clôture par grillage galvanisé (hauteur maximum 1,60 m), doublé si nécessaire d'une haie végétale.

2)- Muret (0,80 m maxi) traité comme les façades des bâtiments, doublé en cas de garde-corps ou dispositif à claire-voie d'un habillage végétal. Hauteur totale muret + dispositif à claire-voie 1,60 m (muret 0,80 m maximum, grillage ou dispositif à claire-voie 0,80 m maximum).

3) Mur bas (1,20 m maximum).

Adaptations possibles

1. Sur les limites séparatives (à l'arrière et sur le côtés)

Possibilité d'édifier des murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,20 m (jusqu'à 1,60 m maxi), dans la

mesure où :

- les propriétaires voisins en sont d'accord,
- l'environnement immédiat s'y prête

Sur les limites séparatives et à l'arrière du terrain, une hauteur de maximum de 2 mètres pourra être admise dans des cas exceptionnels en accord avec l'autorité compétente.

2. En façade de rue

Possibilité de réaliser des murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,20 m :

- dans la mesure où des murs d'une hauteur supérieure à 1,20 m préexistent sur une partie de la façade (dans ce cas il sera possible de prolonger le mur existant avec une hauteur identique)
- dans le cas de reconstruction suite à un alignement de voirie (dans ce cas une reconstruction à l'identique sera possible).

3. Couvertine

Dans les cas précédents où un mur de hauteur supérieure à 1,20 m est autorisé, sa couvertine doit être réalisée en tuiles similaires à celles de la toiture de la construction principale.

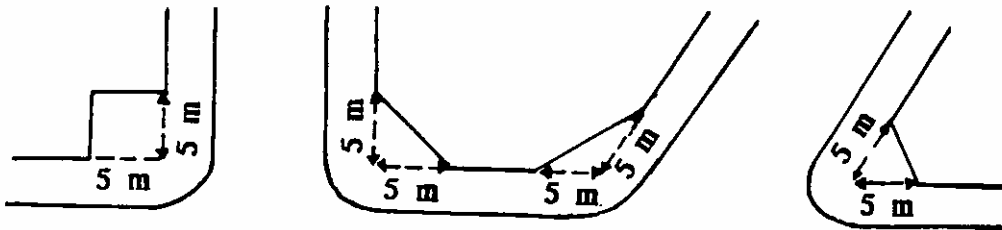
NB : Dans les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés...) toutes les clôtures le long des voies devront être de même type :

- soit muret 1,20 m maxi,
- soit muret (0,80 maxi) plus grillage ou dispositif à claire-voie (0,80 maxi) la hauteur totale étant limitée à 1,60 m.

Implantation des clôtures :

Les clôtures établies à l'angle de deux alignements doivent présenter un pan coupé suivant le croquis ci-dessous.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.



CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Cette zone correspond à la partie dense du centre ancien, où les bâtiments sont construits en général en ordre continu et implantés à l'alignement. Elle est affectée aux habitations, commerces, services et équipements publics, et toutes installations nécessaires à la vie urbaine.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules hors d'usage.
- 2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 3 - Les constructions et occupations du sol à usage agricole.
- 4 - 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.
- 5 - Les installations et travaux divers, sauf ceux nécessaires à la vie urbaine.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur.
- les affouillements et exhaussements de sol sous condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des bâtiments autorisés.
- les piscines constituant un complément à l'habitation, sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation. Il leur sera appliqué les règles des bâtiments et non celles des annexes.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1 - Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et respecter les dispositions de l'article DG 7.
- 4 - Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.
- 5 - A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.
- 6 - Les accès et voiries doivent pouvoir supporter le passage des véhicules de service et notamment le passage répété des véhicules de ramassage des ordures ménagères

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

Disconnexion :

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

2 - Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, éventuellement par relevage, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

3 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra prévoir un dispositif adapté, sur le tènement (épandage) ou vers un exutoire s'il existe au droit du terrain, pour éviter le rejet direct non régulé sur la voirie. Ce dispositif est à la charge du pétitionnaire. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 - 641 du Code Civil).

4 - Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique (à valider par l'autorité concédante). En ce qui concerne l'éclairage public, l'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent respecter les dispositions de l'article DG7, et, à défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, être édifiées à l'alignement des voies. Toutefois elles peuvent s'implanter en léger recul (3 mètres maximum) dans le but de respecter une continuité avec des bâtiments implantés sur les parcelles voisines, et sous réserve que les surfaces laissées libres par le recul seront traitées de la même façon que l'espace public, Un recul plus important des constructions peut également être autorisé dans le cas où est édifiée à l'alignement une clôture minérale haute conservant le caractère continu du bâti.

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables à l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

7.1. 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.

7.2. En bordure des rues, et sur une profondeur correspondant au bâti riverain, les constructions doivent s'implanter soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, soit sur au moins l'une des limites latérales de la parcelle, à condition d'assurer la continuité du bâti par un porche (en cas d'accès à la parcelle) ou un mur haut traité dans des matériaux et couleurs identiques au bâti existant, la distance aux autres limites ne devant pas être inférieure à 3 mètres.

7.3. Sur les fonds de parcelles, 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 3 mètres. Toutefois une implantation en limite séparative peut être autorisée s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur, ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres. En outre, la différence de hauteur entre deux bâtiments mitoyens ne peut pas excéder 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article DG9 commun à toutes les zones en tête de règlement.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvellement créées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le nombre de places sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée et devra être établi contradictoirement en concertation avec l'autorité compétente.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour tout aménagement des espaces libres et plantations, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Cette zone correspond à plusieurs parties denses de l'est de la commune où les bâtiments sont construits en général en ordre continu. Elle est affectée aux habitations, commerces, services et équipements publics, ainsi qu'aux installations classées existantes et à celles qui sont nécessaires à la vie urbaine.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules hors d'usage.
- 2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 3 - Les constructions et occupations du sol à usage agricole.
- 4 - Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs.
- 5 - Les installations et travaux divers, sauf ceux nécessaires à la vie urbaine

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

Sont autorisés sous conditions :

- toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur.
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.
- les piscines constituant un complément à l'habitation, sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation. Il leur sera appliqué les règles des bâtiments et non celles des annexes.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1 - Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et respecter les dispositions de l'article DG 7
- 4 - Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.
- 5 - A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.
- 6 - Les accès et voiries doivent pouvoir supporter le passage des véhicules de service et notamment le passage répété des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

Disconnexion :

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agrégé.

2 - Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, éventuellement par relevage, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

3 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra prévoir un dispositif adapté, sur le tènement (épandage) ou vers un exutoire s'il existe au droit du terrain, pour éviter le rejet direct non régulé sur la voirie. Ce dispositif est à la charge du pétitionnaire. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 - 641 du Code Civil).

4 - Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique (à valider par l'autorité concédante). En ce qui concerne l'éclairage public, l'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent respecter les dispositions de l'article DG7, et, à défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 m.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé pourra être imposé à l'angle de deux alignements.

Cette règle peut être modifiée pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur les propriétés contiguës, ou lorsqu'il s'agit d'annexes à la construction principale, dans la mesure où cette modification ne compromet pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité, la sécurité et l'intégration dans l'environnement immédiat.

D'autre part l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

Les bâtiments existants pourront être agrandis ou surélevés dans le même alignement que le bâtiment principal, dans la mesure où le projet ne compromet pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Dans les lotissements et ensembles de constructions à usage d'habitation, toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération, à condition qu'un plan d'implantation soit prévu par l'auteur de l'opération.

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

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

Les constructions doivent s'implanter soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, soit sur au moins l'une des limites latérales de la parcelle la distance aux autres limites ne devant pas être inférieure à 3 mètres.

Lorsqu'un bâtiment existant ne répond pas aux règles énoncées ci-dessus, des modifications de ce bâtiment pourront être autorisées (extension, surélévation) dans la mesure où ces modifications ne sont pas de nature à remettre en cause la perception de l'environnement immédiat ou à causer une gêne pour les riverains.

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

La hauteur absolue des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 10 mètres pour la(les) construction(s) principale(s) et 4 mètres pour les annexes à cette(ces) construction(s).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article DG9 commun à toutes les zones en tête de règlement.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvellement créées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le nombre de places sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée et devra être établi contradictoirement en concertation avec l'autorité compétente.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour tout aménagement des espaces libres et plantations, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC est constituée de quartiers d'habitation récents peu denses, construits en ordre discontinu, qui correspondent aux extensions de Villerest. Elle comporte un secteur UCp où l'évacuation des eaux pluviales est soumise à des contraintes particulières, et des secteurs UCa et UCpa .qui relèvent de l'assainissement autonome pour les eaux usées.

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules hors d'usage.
- 2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 3 - Les constructions et occupations du sol à usage agricole.
- 4 - 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.
- 5 - Les installations et travaux divers, sauf ceux nécessaires à la vie urbaine.

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

Sont autorisés sous conditions :

- toutes constructions compatibles avec les orientations d'aménagement figurant au document 2bis, et susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur.
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.
- les piscines constituant un complément à l'habitation, sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation. Il leur sera appliqué les règles des bâtiments et non celles des annexes.

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1 - Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et respecter les dispositions de l'article DG 7. Les entrées individuelles et portails doivent être implantés à 4 mètres de l'alignement, dans une échancrure de 6 mètres.
- 4 - Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.
- 5 - A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.
- 6 - Les accès et voiries doivent pouvoir supporter le passage des véhicules de service et notamment le passage répété des véhicules de ramassage des ordures ménagères

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

Disconnexion :

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

2 - Assainissement eaux usées :

Dans les secteurs UCa et UCpa, l'assainissement autonome est admis, sous réserve que les dispositifs de pré-traitement et de traitement retenus respectent les dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 6 mai 1996 modifié) et de se référer :

- . lors de la définition de la filière, au document de zonage d'assainissement joint en annexe au P.L.U. Les dispositifs de traitement assurant l'évacuation totale ou partielle par le sol des effluents traités devront être privilégiés.
- . lors de la réalisation des ouvrages, au Document Technique Unifié 64.1 d'août 1998 édité par l'AFNOR qui constitue un référentiel des règles de l'art.
- Tout projet d'assainissement autonome doit être accompagné des éléments et documents cartographiques justifiant le respect des prescriptions générales applicables de l'article 2 de l'arrêté ministériel du 6 mai 1996, qui prévoit que les caractéristiques techniques et la dimensionnement des dispositifs sont adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie et hydrologie).
- Tout projet prévoyant soit un épandage souterrain (épandage sur sols en place), soit un rejet vers le milieu hydraulique superficiel, doit être justifié par la fourniture d'une étude réalisée par un bureau d'études spécialisé.

Dans le reste de la zone, toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, éventuellement par relevage, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

3 - Eaux pluviales :

Dans les secteurs UCp et UCpa, l'évacuation des eaux pluviales doit respecter les dispositions spécifiques (rétention à la parcelle, stockage, ouvrage indépendant...) définies dans le document du "zonage assainissement pluvial". Dans le reste de la zone, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra prévoir un dispositif adapté, sur le tènement (épandage) ou vers un exutoire s'il existe au droit du terrain, pour éviter le rejet direct non régulé sur la voirie. Ce dispositif est à la charge du pétitionnaire.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 - 641 du Code Civil).

4 - Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique (à valider par l'autorité concédante). En ce qui concerne l'éclairage public, l'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent respecter les dispositions de l'article DG7, et, à défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 m.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé pourra être imposé à l'angle de deux alignements.

Cette règle peut être modifiée pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur les

propriétés contiguës, ou lorsqu'il s'agit d'annexes à la construction principale, dans la mesure où cette modification ne compromet pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité, la sécurité et l'intégration dans l'environnement immédiat.

D'autre part l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

Les bâtiments existants pourront être agrandis ou surélevés dans le même alignement que le bâtiment principal, dans la mesure où le projet ne compromet pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Dans les lotissements et ensembles de constructions à usage d'habitation, toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération, à condition qu'un plan d'implantation soit prévu par l'auteur de l'opération.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 3 m et à la moitié de la hauteur de la construction,
- soit en limite séparative :
 - . si leur hauteur est inférieure à 3,5 m sur la limite,
 - . si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative, leur hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin,
 - . s'il s'agit de maisons jumelées ou en bande (la limite à prendre en compte dans ce cas-là étant la limite entre deux constructions jumelées ou en bande),

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être admises s'il s'agit d'une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'un plan d'implantation, pour ce qui concerne les seules limites internes de l'opération, ou pour des raisons d'harmonie, afin de tenir compte du bâti existant et avoisinant.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain. L'emprise au sol des surfaces imperméabilisées est limitée à 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 10 mètres pour la(les) construction(s) principale(s) et 4 mètres pour les annexes à cette(ces) construction(s).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article DG9 commun à toutes les zones en tête de règlement.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvellement créées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le nombre de places sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée et devra être établi contradictoirement en concertation avec l'autorité compétente.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour tout aménagement des espaces libres et plantations, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,5.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD est constituée d'un quartier d'habitation dont les caractéristiques topographiques et de forme urbaine ont constitué un paysage urbain particulier qui mérite d'être conservé. Elle comporte un secteur UDa qui relève de l'assainissement autonome pour les eaux usées.

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules hors d'usage.
- 2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 3 - Les constructions et occupations du sol à usage agricole.
- 4 - 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.
- 5 - Les installations et travaux divers, sauf ceux nécessaires à la vie urbaine.

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

Sont autorisés sous conditions :

- toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur.
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.
- les piscines constituant un complément à l'habitation, sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation. Il leur sera appliqué les règles des bâtiments et non celles des annexes.

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1 - Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et respecter les dispositions de l'article DG 7 Les entrées individuelles et portails doivent être implantés à 4 mètres de l'alignement, dans une échancrure de 6 mètres.
- 4 - Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.
- 5 - A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.
- 6 - Les accès et voiries doivent pouvoir supporter le passage des véhicules de service et notamment le passage répété des véhicules de ramassage des ordures ménagères

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

Disconnexion :

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

2 - Assainissement eaux usées :

Dans le secteur UDa, l'assainissement autonome est admis, sous réserve que les dispositifs de pré-traitement et de traitement retenus respectent les dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 6 mai 1996 modifié) et de se référer :

- . lors de la définition de la filière, au document de zonage d'assainissement joint en annexe au P.L.U. Les dispositifs de traitement assurant l'évacuation totale ou partielle par le sol des effluents traités devront être privilégiés.
- . lors de la réalisation des ouvrages, au Document Technique Unifié 64.1 d'août 1998 édité par l'AFNOR qui constitue un référentiel des règles de l'art.
- Tout projet d'assainissement autonome doit être accompagné des éléments et documents cartographiques justifiant le respect des prescriptions générales applicables de l'article 2 de l'arrêté ministériel du 6 mai 1996, qui prévoit que les caractéristiques techniques et la dimensionnement des dispositifs sont adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie et hydrologie).
- Tout projet prévoyant soit un épandage souterrain (épandage sur sols en place), soit un rejet vers le milieu hydraulique superficiel, doit être justifié par la fourniture d'une étude réalisée par un bureau d'études spécialisé.

Dans le reste de la zone, toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, éventuellement par relevage, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

3 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra prévoir un dispositif adapté, sur le tènement (épandage) ou vers un exutoire s'il existe au droit du terrain, pour éviter le rejet direct non régulé sur la voirie. Ce dispositif est à la charge du pétitionnaire.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 - 641 du Code Civil).

4 - Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique (à valider par l'autorité concédante). En ce qui concerne l'éclairage public, l'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour qu'un terrain soit constructible, il doit avoir une superficie d'au moins 1500 m². Toutefois cette restriction ne s'applique pas à l'extension mesurée (augmentation d'au plus 25 % de la SHON initiale) de bâtiments dont le terrain d'assiette n'aurait pas la taille requise sous réserve qu'ils soient existants à la date d'approbation du P.L.U.

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

Les constructions doivent respecter les dispositions de l'article DG7, et, à défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 m.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé pourra être imposé à l'angle de deux alignements.

Cette règle peut être modifiée pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur les propriétés contiguës, ou lorsqu'il s'agit d'annexes à la construction principale, dans la mesure où cette

modification ne compromet pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité, la sécurité et l'intégration dans l'environnement immédiat.

D'autre part l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

Les bâtiments existants pourront être agrandis ou surélevés dans le même alignement que le bâtiment principal, dans la mesure où le projet ne compromet pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Dans les lotissements et ensembles de constructions à usage d'habitation, toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération, à condition qu'un plan d'implantation soit prévu par l'auteur de l'opération.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 3 m et à la moitié de la hauteur de la construction,
- soit en limite séparative :
 - . si leur hauteur est inférieure à 3,5 m sur la limite,
 - . si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative, leur hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin,
 - . s'il s'agit de maisons jumelées ou en bande (la limite à prendre en compte dans ce cas-là étant la limite entre deux constructions jumelées ou en bande),

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être admises s'il s'agit d'une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'un plan d'implantation, pour ce qui concerne les seules limites internes de l'opération, ou pour des raisons d'harmonie, afin de tenir compte du bâti existant et avoisinant.

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

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la surface du terrain. L'emprise au sol des surfaces imperméabilisées est limitée à 30 % de la surface du terrain.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 10 mètres pour la(les) construction(s) principale(s) et 4 mètres pour les annexes à cette(ces) construction(s).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article DG9 commun à toutes les zones en tête de règlement.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des

constructions et installations nouvellement créées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le nombre de places sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée et devra être établi contradictoirement en concertation avec l'autorité compétente.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour tout aménagement des espaces libres et plantations, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,2. Toutefois cette limitation ne s'applique pas à l'extension mesurée (augmentation d'au plus 25 % de la SHON initiale) de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

La zone AUc est constituée de quartiers d'habitation nouveaux qui correspondent aux extensions de Villerest. Elle comporte un secteur AUcp où l'évacuation des eaux pluviales est soumise à des contraintes particulières,

ARTICLE AUc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules hors d'usage.
- 2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 3 - Les constructions à usage agricole.
- 4 - 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.
- 5 - Les installations et travaux divers, sauf ceux nécessaires à la vie urbaine.

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

Sont autorisés sous conditions :

- toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain (y compris les installations classées), sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers, à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement figurant au document 2bis, et à condition que les équipements nécessaires soient réalisés en temps utile (voirie, réseaux, etc.),
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.
- les piscines constituant un complément à l'habitation, sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation. Il leur sera appliqué les règles des bâtiments et non celles des annexes.

ARTICLE AUc 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1 - Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et respecter les dispositions de l'article DG 7. Les entrées individuelles et portails doivent être implantés à 4 mètres de l'alignement, dans une échancrure de 5 mètres.
- 4 - Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.
- 5 - A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.
- 6 - Les accès et voiries doivent pouvoir supporter le passage des véhicules de service et notamment le passage répété des véhicules de ramassage des ordures ménagères

ARTICLE AUc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

Disconnexion :

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public de distribution

d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

2 - Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, éventuellement par relevage, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

3 - Eaux pluviales :

Dans le secteur AUcp, l'évacuation des eaux pluviales doit respecter les dispositions spécifiques (rétention à la parcelle, stockage, ouvrage indépendant...) définies dans le document du "zonage assainissement pluvial".

Dans le reste de la zone, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra prévoir un dispositif adapté, sur le tènement (épandage) ou vers un exutoire s'il existe au droit du terrain, pour éviter le rejet direct non régulé sur la voirie. Ce dispositif est à la charge du pétitionnaire.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 - 641 du Code Civil).

4 - Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique (à valider par l'autorité concédante). En ce qui concerne l'éclairage public, l'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE AUc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent respecter les dispositions de l'article DG7, et, à défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 m.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé pourra être imposé à l'angle de deux alignements.

Cette règle peut être modifiée pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur les propriétés contiguës, ou lorsqu'il s'agit d'annexes à la construction principale, dans la mesure où cette modification ne compromet pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité, la sécurité et l'intégration dans l'environnement immédiat.

D'autre part l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

Les bâtiments existants pourront être agrandis ou surélevés dans le même alignement que le bâtiment principal, dans la mesure où le projet ne compromet pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Dans les lotissements et ensembles de constructions à usage d'habitation, toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération, à condition qu'un plan d'implantation soit prévu par l'auteur de l'opération.

ARTICLE AUc 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 3 m et à la moitié de la hauteur de la construction,
- soit en limite séparative :
 - . si leur hauteur est inférieure à 3,5 m sur la limite,
 - . si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative, leur hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin,
 - . s'il s'agit de maisons jumelées ou en bande (la limite à prendre en compte dans ce cas-là étant la limite entre deux constructions jumelées ou en bande),

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être admises s'il s'agit d'une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'un plan d'implantation, pour ce qui concerne les seules limites internes de l'opération, ou pour des raisons d'harmonie, afin de tenir compte du bâti existant et avoisinant.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUc 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain. L'emprise au sol des surfaces imperméabilisées est limitée à 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE AUc 10 : HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 10 mètres pour la(les) construction(s) principale(s) et 4 mètres pour les annexes à cette(ces) construction(s).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE AUc 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article DG9 commun à toutes les zones en tête de règlement.

ARTICLE AUc 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvellement créées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le nombre de places sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée et devra être établi contradictoirement en concertation avec l'autorité compétente.

ARTICLE AUc 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour tout aménagement des espaces libres et plantations, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE AUc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,5.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi

Il s'agit d'un espace à urbaniser destiné aux activités économiques. La zone comporte un secteur AUim où les règles d'aspect extérieur sont spécifiques (cf. Article DG9).

ARTICLE AUi 1 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - Les constructions et occupations du sol à usage agricole,
- 2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 3 - Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs.
- 4 - Les parcs d'attraction, les dépôts de vieux véhicules, les installations de sports collectifs.
- 5 - Les constructions et occupations du sol à usage d'habitation autres que celles destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements, visées à l'article AUi 2.
- 6 - Les lotissements à usage d'habitation.

ARTICLE AUi 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- toutes constructions à usage d'activités économiques (y compris les installations classées), sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers, à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement figurant au document 2bis, et à condition que les équipements nécessaires soient réalisés en temps utile (voirie, réseaux, etc.),
- 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, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone Ces locaux à usage d'habitation devront être intégrés aux établissements d'activités auxquels ils sont liés, et ne pourront pas être vendus séparément du local d'activités.

ARTICLE AUi 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1 - Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et respecter les dispositions de l'article DG 7.
- 4 - Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.
- 5 - A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.
- 6 - Les accès et voiries doivent pouvoir supporter le passage des véhicules de service et notamment le passage répété des véhicules de ramassage des ordures ménagères

ARTICLE AUi 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

Disconnexion :

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de

retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

2 - Assainissement eaux usées:

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

3 - Eaux pluviales :

L'évacuation des eaux pluviales doit respecter les dispositions spécifiques (rétention à la parcelle, stockage, ouvrage indépendant...) définies dans le document du "zonage assainissement pluvial". Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 - 641 du Code Civil).

Les aménagements réalisés sur les terrains, notamment les accès, aires de stockage ou de lavage de véhicules, doivent garantir l'écoulement des eaux de ruissellement et des eaux pluviales et, le cas échéant, limiter les débits évacués de la propriété (création de bassins de rétention si nécessaire).

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

4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique (à valider par l'autorité concédante). En ce qui concerne l'éclairage public, l'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE AUi 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent respecter les dispositions de l'article DG7, et, à défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 m.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé pourra être imposé à l'angle de deux alignements.

Toutefois l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

ARTICLE AUi 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 5 mètres,
- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction annexe n'excédant pas 3,5 mètres de hauteur sur ladite limite ou d'une construction principale lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (notamment murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

ARTICLE AUi 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE AUi 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain. L'emprise au sol des surfaces imperméabilisées est limitée à 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE AUi10 : HAUTEUR

La hauteur maximum des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 12 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE AUi 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article DG9 commun à toutes les zones en tête de règlement.

ARTICLE AUi 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvellement créées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le nombre de places sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée et devra être établi contradictoirement en concertation avec l'autorité compétente.

ARTICLE AUi 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour tout aménagement des espaces libres et plantations, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE AUi 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_s

Il s'agit d'une zone à urbaniser dévolue à la réalisation d'aménagements touristiques, sportifs et de loisirs. Elle comporte des secteurs AU_{sp} et AU_{spa} où l'évacuation des eaux pluviales est soumise à des contraintes particulières, et des secteurs AU_{sa} et AU_{spa} qui relèvent de l'assainissement autonome pour les eaux usées.

ARTICLE AU_s 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules hors d'usage.
- 2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 3 - Les constructions et occupations du sol à usage agricole.
- 4 - Toutes constructions ou installations nouvelles sauf celles destinées aux aménagements touristiques, sportifs et de loisirs, aux équipements d'accueil et d'hébergement touristique, aux équipements publics, aux parcs d'attraction, aires de jeux et de sport, au stationnement des véhicules, et au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations, activités et services autorisés dans la zone.
- 5 - Les installations et travaux divers, sauf ceux nécessaires au fonctionnement de la zone.

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

Sont autorisés sous conditions :

- toutes constructions ou installations nouvelles destinées aux aménagements touristiques, sportifs et de loisirs, aux équipements d'accueil et d'hébergement touristique, aux équipements publics, aux parcs d'attraction, aires de jeux et de sport, au stationnement des véhicules, à condition de s'intégrer dans un aménagement cohérent et d'ensemble de la zone, et à condition que les équipements nécessaires soient réalisés en temps utile (voirie, réseaux, etc.),
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations, activités et services autorisés dans la zone, sous réserve d'être réalisées simultanément ou postérieurement aux activités correspondantes,
- les aires de camping ou de stationnement de caravanes, à condition d'être intégrées dans le milieu naturel et paysager,
- l'extension des bâtiments existants, dont le clos et le couvert sont assurés, sous réserve que la surface de plancher ainsi créée soit inférieure à 100 % de la surface existante à la date d'approbation du P.L.U.
- les annexes aux bâtiments existants sous réserve de se situer à proximité immédiate des habitations, et que leur surface hors-œuvre brute soit inférieure à 40 m². Il ne sera autorisé qu'une construction annexe par propriété.
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.

ARTICLE AU_s 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1 - Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et respecter les dispositions de l'article DG 7.
- 4 - Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.
- 5 - A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.
- 6 - Les accès et voiries doivent pouvoir supporter le passage des véhicules de service et notamment le passage répété des véhicules de ramassage des ordures ménagères

ARTICLE AU_s 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

Disconnexion :

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

2 - Assainissement eaux usées:

Dans les secteurs AU_sa et AU_spa, l'assainissement autonome est admis, sous réserve que les dispositifs de pré-traitement et de traitement retenus respectent les dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 6 mai 1996 modifié) et de se référer :

- . lors de la définition de la filière, au document de zonage d'assainissement joint en annexe au P.L.U. Les dispositifs de traitement assurant l'évacuation totale ou partielle par le sol des effluents traités devront être privilégiés.
- . lors de la réalisation des ouvrages, au Document Technique Unifié 64.1 d'août 1998 édité par l'AFNOR qui constitue un référentiel des règles de l'art.
- Tout projet d'assainissement autonome doit être accompagné des éléments et documents cartographiques justifiant le respect des prescriptions générales applicables de l'article 2 de l'arrêté ministériel du 6 mai 1996, qui prévoit que les caractéristiques techniques et la dimensionnement des dispositifs sont adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie et hydrologie).
- Tout projet prévoyant soit un épandage souterrain (épandage sur sols en place), soit un rejet vers le milieu hydraulique superficiel, doit être justifié par la fourniture d'une étude réalisée par un bureau d'études spécialisé.

Dans le reste de la zone, toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

3 - Eaux pluviales :

Dans les secteurs AU_sp et AU_spa, l'évacuation des eaux pluviales doit respecter les dispositions spécifiques (rétention à la parcelle, stockage, ouvrage indépendant...) définies dans le document du "zonage assainissement pluvial". Dans le reste de la zone, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 - 641 du Code Civil).

Les aménagements réalisés sur les terrains, notamment les accès, aires de stockage ou de lavage de véhicules, doivent garantir l'écoulement des eaux de ruissellement et des eaux pluviales et, le cas échéant, limiter les débits évacués de la propriété (création de bassins de rétention si nécessaire).

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.

4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique (à valider par l'autorité concédante). En ce qui concerne l'éclairage public, l'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE AU_s 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent respecter les dispositions de l'article DG7, et, à défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 m.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé pourra être imposé à l'angle de deux alignements.

Les bâtiments existants pourront être agrandis ou surélevés dans le même alignement que le bâtiment principal, dans la mesure où le projet ne compromet pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Toutefois l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

ARTICLE AUs 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale 3 mètres,
- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction annexe n'excédant pas 3,5 mètres de hauteur sur ladite limite, ou si elles s'adosent à un bâtiment voisin construit en limite séparative, leur hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUs 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain.

ARTICLE AUs 10 : HAUTEUR

La hauteur maximum des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 10 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE AUs 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article DG9 commun à toutes les zones en tête de règlement.

ARTICLE AUs 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvellement créées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le nombre de places sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée et devra être établi contradictoirement en concertation avec l'autorité compétente.

ARTICLE AUs 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour tout aménagement des espaces libres et plantations, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE AUs 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Toutes constructions occupations et utilisations du sol non liées à l'exploitation agricole. Cette interdiction ne s'applique toutefois pas aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des équipements réalisés par des établissements publics ou des services publics, ni aux annexes aux constructions d'habitations strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles (visées au § 1 de l'article A 2).
- 2 - Les constructions nouvelles affectées à l'habitation (excepté celles visées au § 1 de l'article A 2), aux activités industrielles, à l'artisanat, ou aux activités commerciales, et notamment les gîtes ruraux, gîtes d'étape, auberges, chambres d'hôtes, etc., par création de nouveau bâtiment.
- 3 - Les installations et travaux divers visés aux articles R 442-1 et R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - L'exploitation et l'ouverture de carrières.
- 5 - Les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisir, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article A 1 sont admises.

Sont toutefois soumises à des conditions particulières :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes), sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole existante (cf. précisions figurant en annexe du règlement de la zone A).
- 2 - Les installations de camping à la ferme, gîtes ruraux, gîtes d'étapes, fermes auberges, chambres d'hôtes, sous réserve d'être complémentaires à une exploitation agricole existante.
- 3 - Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient nécessaires aux constructions, occupations, installations et activités autorisées.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1 - Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et respecter les dispositions de l'article DG 7.
- 4 - Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau :

Toute construction d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assurée.

Disconnexion :

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de

retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

2 - Assainissement eaux usées :

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité productrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- En absence de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome est admis, sous réserve que les dispositifs de pré-traitement et de traitement retenus respectent les dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 6 mai 1996 modifié) et de se référer :
 - . lors de la définition de la filière, au document de zonage d'assainissement joint en annexe au P.L.U. Les dispositifs de traitement assurant l'évacuation totale ou partielle par le sol des effluents traités devront être privilégiés.
 - . lors de la réalisation des ouvrages, au Document Technique Unifié 64.1 d'août 1998 édité par l'AFNOR qui constitue un référentiel des règles de l'art.
- Tout projet d'assainissement autonome doit être accompagné des éléments et documents cartographiques justifiant le respect des prescriptions générales applicables de l'article 2 de l'arrêté ministériel du 6 mai 1996, qui prévoit que les caractéristiques techniques et la dimensionnement des dispositifs sont adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie et hydrologie).
- Tout projet prévoyant soit un épandage souterrain (épandage sur sols en place), soit un rejet vers le milieu hydraulique superficiel, doit être justifié par la fourniture d'une étude réalisée par un bureau d'études spécialisé.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

3 - Eaux pluviales :

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique (à valider par l'autorité concédante). En ce qui concerne l'éclairage public, l'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent respecter les dispositions de l'article DG7, et, à défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 m.

L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel... en accord avec l'autorité compétente. D'autre part l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

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

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres,
- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 3,5 mètres de hauteur, ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

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, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation, 4 mètres pour les annexes à ces constructions, et 14 mètres pour les autres constructions, sauf impératifs techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE A

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION EN ZONE A

- Définition de l'exploitation agricole :

L'exploitation doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la moitié de la surface minimum d'installation définie par arrêté ministériel pour le département. Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de trois ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire de la Dotation Jeune Agriculteur (D.J.A.).

Critère permettant d'apprécier le lien entre la construction d'habitation et l'activité agricole :

- Lien avec l'exploitation agricole :

Les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité du siège d'exploitation. Le nombre des logements (actuels ou projetés) devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole.

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

Elle comprend un secteur Ncar où l'exploitation de carrières est autorisée, un secteur Nh, correspondant à des constructions existantes dont il est souhaitable d'assurer la pérennité, et un secteur NL réservé aux activités de sport, détente, loisirs.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Les constructions nouvelles affectées à l'habitation, et, sauf dans le seul secteur Nh, l'extension des bâtiments d'habitation existants.
- 2 - Les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, à l'artisanat, ou aux activités commerciales,
- 3 - Les gîtes d'étape, auberges, chambres d'hôtes, etc., par création de nouveau bâtiment.
- 4 - Les constructions et installations liées à des activités de détente, loisir et de sport, sauf dans le secteur NL.
- 5 - Les terrains de camping et caravaning, les habitations légères de loisir, sauf dans le secteur NL.
- 6 - Les installations et travaux divers visés aux articles R 422-1 et R 422-2 du Code de l'Urbanisme.
- 7 - L'exploitation et l'ouverture de carrières, y compris les constructions indispensables à l'activité d'extraction de granulats, sauf dans le secteur Ncar.
- 8 - Les constructions et installations nouvelles affectées aux activités agricoles, sauf l'extension de celles liées et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation existante.
- 9 - Les annexes (autres que les simples abris de jardin), sauf dans le secteur Nh.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article N 1 sont admises.

Sont toutefois soumises à des conditions particulières :

- 1 - Dans le seul secteur Nh, l'extension des bâtiments existants, dont le clos et le couvert sont assurés, sous réserve que la surface de plancher ainsi créée soit inférieure à 50 % de la surface existante, sans que la surface totale finale ne puisse excéder 200 m² en surface hors-œuvre nette.
- 2 - Les abris de jardin sous réserve que leur surface hors-œuvre brute soit inférieure à 20 m², et dans la limite d'un seul abri par tènement foncier.
- 3 - Dans le seul secteur Nh, les constructions annexes liées aux habitations existantes, sous réserve qu'elles se situent à proximité immédiate des habitations, sauf impératifs techniques, et que leur superficie soit inférieure à 40 m². Il ne sera autorisé qu'un maximum de deux constructions annexes par tènement foncier, la surface de chacune ne pouvant excéder 40 m² de SHOB.
- 4 - Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des constructions et installations autorisées.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1- Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 2- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et respecter les dispositions de l'article DG 7.
- 4- Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Eau :**

Toute construction d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assurée.

Disconnexion :

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

2 - Assainissement eaux usées :

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité productrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- En absence de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome est admis, sous réserve que les dispositifs de pré-traitement et de traitement retenus respectent les dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 6 mai 1996 modifié) et de se référer :
 - . lors de la définition de la filière, au document de zonage d'assainissement joint en annexe au P.L.U. Les dispositifs de traitement assurant l'évacuation totale ou partielle par le sol des effluents traités devront être privilégiés.
 - . lors de la réalisation des ouvrages, au Document Technique Unifié 64.1 d'août 1998 édité par l'AFNOR qui constitue un référentiel des règles de l'art.
- Tout projet d'assainissement autonome doit être accompagné des éléments et documents cartographiques justifiant le respect des prescriptions générales applicables de l'article 2 de l'arrêté ministériel du 6 mai 1996, qui prévoit que les caractéristiques techniques et la dimensionnement des dispositifs sont adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie et hydrologie).
- Tout projet prévoyant soit un épandage souterrain (épandage sur sols en place), soit un rejet vers le milieu hydraulique superficiel, doit être justifié par la fourniture d'une étude réalisée par un bureau d'études spécialisé.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

3 - Eaux pluviales :

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique (à valider par l'autorité concédante). En ce qui concerne l'éclairage public, l'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent respecter les dispositions de l'article DG7, et, à défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 m.

L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel...

D'autre part l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 3 m et à la moitié de la hauteur de la construction,
- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 3,5 mètres de hauteur , ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 9 mètres pour la(les) construction(s) principale(s) et 4 mètres pour les annexes à cette(ces) construction(s).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations (véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.