

P.L.U.

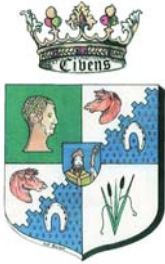
Plan Local d'Urbanisme *Modification simplifiée n°1*

5

Règlement

Département de la Loire

Commune de **CIVENS**



34, rue Georges Plasse
42 300 ROANNE
Tél. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en révision du PLU le 22 Mai 2008
Arrêt n°1 du projet de PLU le 11 Février 2010
Arrêt n°2 du projet de PLU le 15 Novembre 2010

**Approbation du PLU le
16 Mai 2011**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 16 Mai 2011

REVISIONS ET MODIFICATIONS

- 1 **Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU**
Approbation le 16 juillet 2015
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 16/07/2015
- 2 **Modification simplifiée n°1**
Prescription le 1er septembre 2021
Approbation le 20 janvier 2022
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 20/01/2022
- 3

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

<i>Article DG1 – Champ d’application territorial du plan</i>	<i>page 2</i>
<i>Article DG2 – Portée respective du règlement et des autres législations</i>	<i>page 2</i>
<i>Article DG3 – Reconstruction à l’identique en cas de sinistre</i>	<i>page 3</i>
<i>Article DG4 – Permis de démolir</i>	<i>page 3</i>
<i>Article DG5 – Risque d’inondations</i>	<i>page 3</i>
<i>Article DG6 – Division du territoire en zones.....</i>	<i>page 3</i>

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Règlement de la zone UB

<i>Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol</i>	<i>page 6</i>
<i>Section II – Conditions de l’occupation des sols.....</i>	<i>page 6</i>
<i>Section III – Possibilités maximales d’occupations du sol.....</i>	<i>page 12</i>

Règlement de la zone UC

<i>Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol</i>	<i>page 13</i>
<i>Section II – Conditions de l’occupation des sols.....</i>	<i>page 13</i>
<i>Section III – Possibilités maximales d’occupations du sol.....</i>	<i>page 21</i>

Règlement de la zone UF

<i>Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol</i>	<i>page 22</i>
<i>Section II – Conditions de l’occupation des sols.....</i>	<i>page 22</i>
<i>Section III – Possibilités maximales d’occupations du sol.....</i>	<i>page 26</i>

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Règlement de la zone AU

<i>Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol</i>	<i>page 28</i>
<i>Section II – Conditions de l’occupation des sols.....</i>	<i>page 28</i>
<i>Section III – Possibilités maximales d’occupations du sol.....</i>	<i>page 33</i>

Règlement de la zone AUa

<i>Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol</i>	page 34
<i>Section II – Conditions de l’occupation des sols</i>	page 35
<i>Section III – Possibilités maximales d’occupations du sol</i>	page 42

Règlement de la zone AUf

<i>Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol</i>	page 43
<i>Section II – Conditions de l’occupation des sols</i>	page 43
<i>Section III – Possibilités maximales d’occupations du sol</i>	page 47

Règlement de la zone AUe

<i>Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol</i>	page 48
<i>Section II – Conditions de l’occupation des sols</i>	page 48
<i>Section III – Possibilités maximales d’occupations du sol</i>	page 53

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Règlement de la zone A

<i>Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol</i>	page 55
<i>Section II – Conditions de l’occupation des sols</i>	page 55
<i>Section III – Possibilités maximales d’occupations du sol</i>	page 62

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Règlement de la zone N

<i>Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol</i>	page 64
<i>Section II – Conditions de l’occupation des sols</i>	page 65
<i>Section III – Possibilités maximales d’occupations du sol</i>	page 72

TITRE VI - DISPOSITIONS ANNEXES

Ce titre contient des informations qui sont données à titre indicatif dans un souci de pédagogie.

Annexe 1 – Définitions	page 74
Annexe 2 – Articles législatifs pouvant s’appliquer de façon indépendante	page 77
Annexe 3 - Liste des essences locales conseillées	page 79

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

Article DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

Article DG 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS

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

- R.111.2. Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- R.111.4. Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R.111.15 Délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.
- R.111.21 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L.332.6 et suivants Participations des constructeurs et des lotisseurs aux équipements nécessaires et subordonnés à l'implantation de constructions.

Restent également applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L.111.7 et suivants qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

1. Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :
 - soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités (article L.111.10).
 - soit la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département (article L.111.10).
 - soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision du Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L.123.6).
2. A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L.111.9).
3. Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L.313.2).

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

- Le Code de Santé Publique
- le Code Civil
- le Code de la Construction et de l'Habitation
- le Code de la Voirie Routière
- le Code des Communes
- le Code Forestier
- le Règlement Sanitaire Départemental
- le Code Minier
- le Code Rural
- le Code de l'Environnement
- les autres législations et réglementations en vigueur

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

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir ; les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les colotis.

Article DG 3 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Article DG 4 - PERMIS DE DEMOLIR

En application des articles L.421-3 et R.421-28e du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir dans la zone UB du centre bourg de CIVENS, ainsi que pour l'élément remarquable du paysage identifié dans la zone Nh aux Places (au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme).

Article DG 5 - RISQUE D'INONDATIONS

Suite à l'avis sur le projet de PLU, l'Etat a demandé à compléter le règlement sur les risques d'inondation, de la façon suivante :

A l'intérieur des zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule risques, sont délivrées en application des principes des circulaires :

- du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10 avril 1994)
- du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables aux bâtis et ouvrages existants en zones inondables (JO du 14 juillet 1996)

Ces zones inondables sont reportées avec un indice « i » sur les plans de zonage.

Article DG 6 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, et en zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines : UB - UC – UF**

(articles L.123.1 - L.123.2 - R. 123-4 - R.123.5)

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R.123-5)

- les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser : AU – AU_i – AU_a - AU_f – AU_e**

(articles L.123.1 – R.123.4 – R.123.6).

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l’urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d’eau, d’électricité et, le cas échéant, d’assainissement existant à la périphérie immédiate d’une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l’ensemble de la zone, le projet d’aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d’aménagement et d’équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d’une opération d’aménagement d’ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d’aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d’eau, d’électricité et, le cas échéant, d’assainissement existant à la périphérie immédiate d’une zone AU n’ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l’ensemble de la zone, son ouverture à l’urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d’urbanisme ».

- les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles : A - Ai**

(articles L.123.1 – R.123.4 - R.123.7)

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif et à l’exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

- les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières : N – Ni – Ngri – Nh – Nhi – Ns – Nt**

(articles L.123.1 - L.123.4 - R.123.4 - R.123.8)

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l’existence d’une exploitation forestière, soit de leur caractère d’espaces naturels ».

TITRE II
Dispositions applicables
aux
ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone urbaine dense du centre bourg de CIVENS qui remplit une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics). Les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de cette zone.

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

ARTICLE UB 1 Occupations Interdites

- les exploitations agricoles et forestières
- les entrepôts
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes non liés à une activité économique
- les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- les industries
- les installations classées et les activités artisanales, sauf celles prévues à l'article 2
- les changements de destination des rez-de-chaussée à usage commercial à vocation d'habitation

ARTICLE UB 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- les installations classées et les activités artisanales à condition de correspondre à des activités nécessaires à la vie des utilisateurs de la zone et à condition que leurs dangers et inconvénients soient rendus compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UB 3 ACCÈS et VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.

ARTICLE UB 4 Desserte par les RÉSEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- ASSAINISSEMENT

* Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

* Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

- RESEAUX SECS (électricité et télécommunications)

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

- ECLAIRAGE PUBLIC

Les voies de desserte doivent remplir les conditions applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UB 5 CARACTÉRISTIQUES des terrains

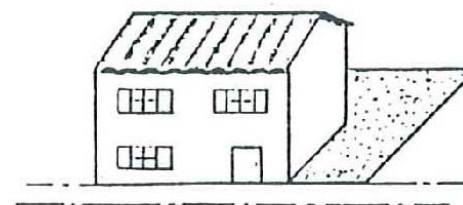
Non réglementé.

ARTICLE UB 6 IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES et aux VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE (Obligatoire)

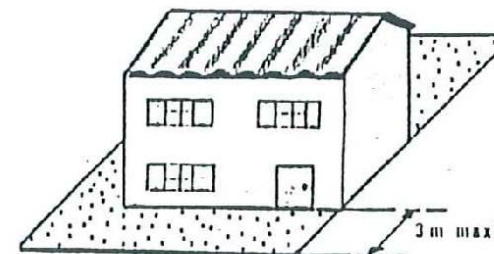
Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique,



- soit en retrait de 3 mètres maximum de l'alignement de la voie publique ou de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique, à condition que l'espace le long de la voie soit traité de la même manière que l'espace public, espace ouvert sur la voie pouvant servir de stationnement,



- soit en retrait de plus de 3 mètres de l'alignement des voies publiques ou à la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique, à condition d'édifier à l'alignement un mur haut (se reporter à l'article 11).



L'implantation des piscines est libre.

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

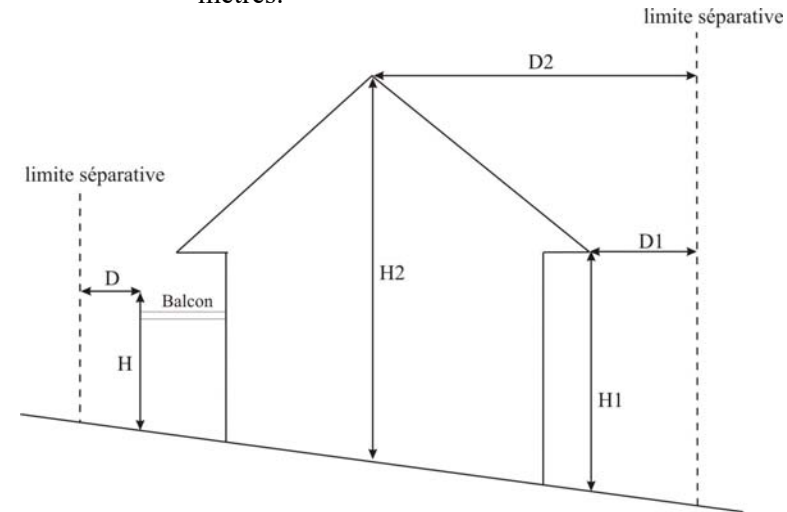
ARTICLE UB 7 IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES (Obligatoire)

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter :

- pour les constructions implantées à l'alignement de la voie ou à une distance maximale de 3 mètres de l'alignement de la voie : au moins sur une limite séparative de préférence en s'accolant au bâti existant. Pour les autres façades, si la construction ne s'implante pas en limite, la distance doit être au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.
- pour les constructions édifiées en retrait de plus de 3 mètres de l'alignement de la voie :

- soit en limite séparative (*en respectant les conditions stipulées à l'article 10*)
- soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.



$$D - D1 - D2 \geq 3 \text{ mètres}$$

$$D \geq H/2 \text{ et } D1 \geq H1/2 \text{ et } D2 \geq H2/2$$

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 3 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.

Le nu intérieur des bassins des piscines doit être implanté à minimum 3 mètres des limites séparatives.

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

**ARTICLE UB 8 DISTANCE entre DEUX
CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME
PARCELLE**

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 Coefficient d'EMPRISE au sol (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR maximum

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'au sommet des constructions (faîtage) (*ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus*). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 12 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Pour les constructions implantées à l'alignement de la voie ou à moins de 3 mètres de l'alignement, la différence de hauteur entre deux bâtiments voisins ne peut excéder 3 mètres sur limite séparative.

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 4 mètres sur limite, à moins de jouxter une construction d'une hauteur supérieure édifiée antérieurement ou simultanément en limite, à condition de respecter la hauteur du bâtiment voisin. L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur de plus de 4 mètres sur limite séparative est autorisé.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UB 11 ASPECT extérieur

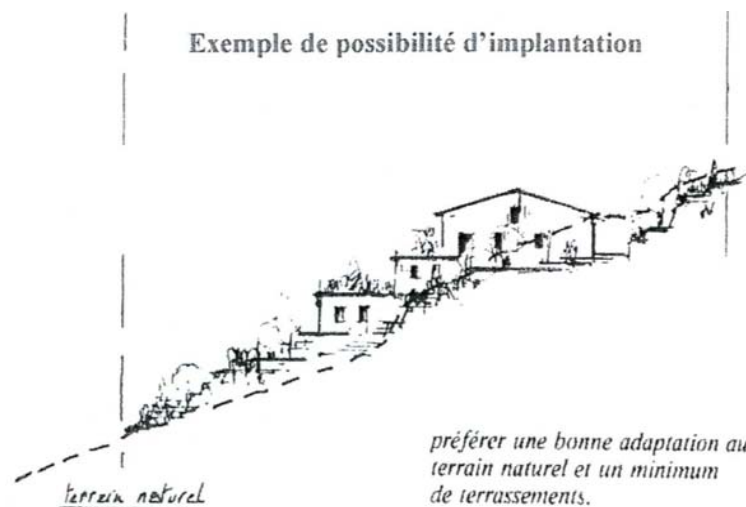
L'article R.111-21 du code de l'urbanisme reste applicable.

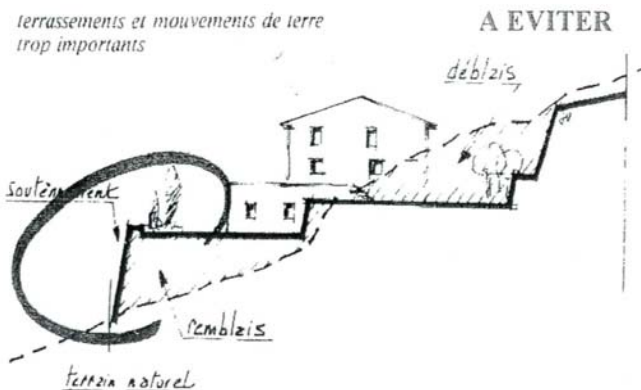
- Les expressions architecturales caractéristiques d'autres régions sont exclues.

- Adaptation au terrain :

Le choix d'implantation, de volume et d'aspect devra se faire en fonction du site, des paysages, de la topographie et de façon à limiter l'utilisation d'énergie.

Les constructions devront s'adapter étroitement au profil du terrain naturel. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.





- Toitures

Les faitages doivent se situer dans le sens de la longueur des bâtiments. Les toitures devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 25 et 50 %.

Les toitures terrasses sont autorisées :

- pour les extensions de constructions existantes et dans la limite de 35% de l'emprise au sol existante et de 40 m² d'emprise au sol.
- pour les constructions annexes d'une emprise au sol limitées à 40 m².
- dans le cas où elles sont végétalisées.

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 25 et 50 %, ne sont autorisées qu'à condition d'être adossées à une construction de taille plus importante ou à un mur de clôture haut.

Les constructions d'une emprise au sol maximale de 20 m² peuvent disposer d'une toiture à une seule pente, de pourcentage de pente minimum à 15%, et disposer d'une toiture de couleur rouge (non nécessairement en tuiles).

Les couvertures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de couleur rouge, excepté pour les toitures terrasses, selon le nuancier ci-dessous (ou couleurs équivalentes), avec un panachage admis des couleurs de rouge autorisées :



Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines, des vérandas, des annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, des carports démontables, des pergolas, des panneaux solaires ou photovoltaïques et des ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

- Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs couleurs de façades doivent respecter les couleurs du nuancier ci-dessous ou couleurs équivalentes :





J30 J50 BL10, Blanc du littoral / Monoblanc



J40 J10 R40 O80



O30 T20 O20 O60



J20 J39 O10 T50



R20 T40 T10 T90



O50 R50 R10 R30



O40 T70 O70

Il s'agit de couleurs issues du nuancier Parexlanko qui restent visibles en mairie pour plus de lisibilité, mais toutes autres couleurs assimilées à celles-ci sont autorisées (couleurs compatibles auprès d'autres constructeurs).

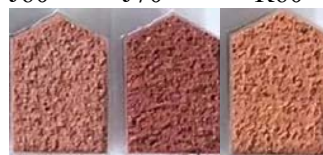
Les couleurs présentes ci-dessous peuvent être utilisées uniquement pour des encadrements de fenêtres et portes ou sur une partie limitée à savoir 1/4 de la construction maximum.



G71 G16 B10 G76



J60 J70 R60 R70



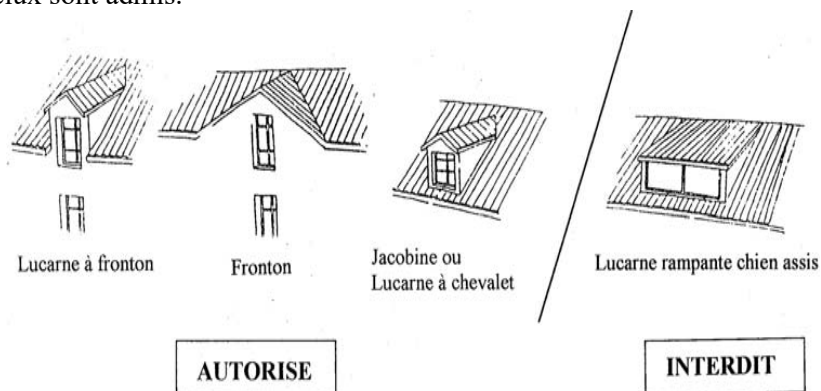
R80 R90 O90

Deux couleurs sont possibles au maximum par construction.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines, aux vérandas, aux pergolas, aux carports démontables, aux annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, aux panneaux solaires ou photovoltaïques et aux ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

- Ouvertures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons, lucarnes à fronton, jacobines et lucarnes type Velux sont admis.



- Clôtures

Les clôtures sur voies seront réalisées par un mur plein compris entre 1,80 et 2 m de hauteur avec une couverture ou un couronnement en tuiles respectant les couleurs du nuancier des toitures. Le mur sera enduit de couleur respectant les couleurs du nuancier des façades. En cas d'impossibilité due au relief de réaliser une telle clôture, une clôture végétale haute, d'essence locale et variée, sera imposée (Cf. liste en annexe).

Pour les clôtures sur limites séparatives, dans le cas où un muret est réalisé, sa hauteur est limitée à 2 mètres à partir du terrain naturel avec une couverture ou un couronnement en tuiles respectant les couleurs du nuancier des toitures. Le muret sera enduit de couleur respectant les couleurs du nuancier des façades.

- Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent

donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas où elles sont végétalisées, ou dans les autres cas cités dans la partie « toiture ».

- Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupations du sol

ARTICLE UB 14 Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'un espace urbain, à caractère d'habitat, construit en général en ordre discontinu, correspondant aux extensions pavillonnaires de CIVENS.

Il est nécessaire de consulter le document des orientations d'aménagement, présent en pièce n°3 du dossier de PLU pour le secteur « des Bouchets » et le secteur du bourg.

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

ARTICLE UC 1 Occupations INTERDITES

- les exploitations agricoles et forestières
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes non liés à une activité économique
- les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- Les entrepôts, les activités artisanales, commerciales et industrielles et les installations classées, sauf ceux prévus à l'article 2

ARTICLE UC 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- L'aménagement et l'extension des industries et des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation existantes sont admis à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée et sous réserve d'une seule extension à partir de la date d'approbation de la révision n°1 du PLU et dans la limite de 15 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.
- Les entrepôts, les activités artisanales et commerciales ainsi que les autres installations classées sont autorisés à condition qu'ils correspondent à une activité compatible avec le caractère de la zone, qu'elles soient édifiées sur le même tènement et postérieurement à la construction à usage d'habitation et dans la limite de 120 m² d'emprise au sol.
- Dans la zone UC située à « Charbonnel – Bellevue », les constructions à usage d'habitation, d'activités économiques, les équipements collectifs, ne sont autorisées qu'à la condition que le niveau de plancher soit situé à 60 cm au-dessus du niveau du terrain naturel.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UC 3 ACCÈS et VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

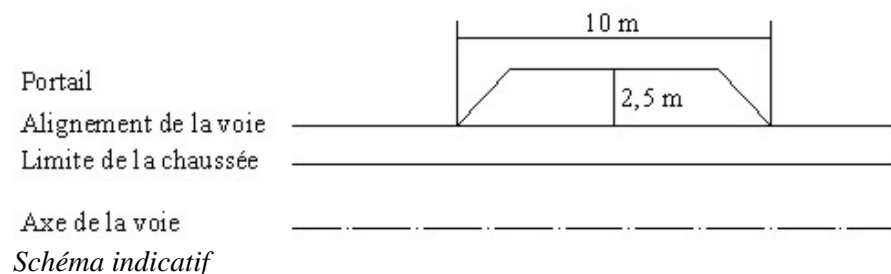
Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.

En dehors des portes d'agglomération, les nouveaux accès sur les routes départementales seront limités et regroupés.

Le long des routes départementales, le recul des portails est de 5 mètres minimum par rapport au bord de chaussée.

Les portails devront être situés à 2,5 mètres minimum de l'alignement des voies et sur une échancrure de 10 mètres minimum à l'alignement de la voie, selon le croquis indicatif ci-dessous, ou, en cas d'impossibilité technique avérée, en retrait de 5 mètres minimum sur une échancrure de 5 mètres minimum :



ARTICLE UC 4 Desserte par les RÉSEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- ASSAINISSEMENT

*** Eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

*** Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Un dispositif de rétention des eaux pluviales doit être créé à la parcelle et dimensionné en fonction du projet et des caractéristiques de la parcelle.

Puis, les eaux doivent :

- soit être évacuées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

- RESEAUX SECS (électricité et télécommunications)

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

- ECLAIRAGE PUBLIC

Les voies de desserte doivent remplir les conditions applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

- DECHETS

Pour toute opération de plus de 5 constructions à usage d'habitat, un espace technique de minimum 15 m² (approximativement 2,30 m x 6,60 m) sera réalisé pour le stockage des ordures ménagères et du tri sélectif pour permettre l'enfouissement des bacs, le long des voies publiques ou du domaine public.

ARTICLE UC 5 CARACTÉRISTIQUES des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES et aux VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE (Obligatoire)

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions devront s'implanter en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de l'alignement sont autorisés à moins de 3 mètres, sous réserve de respecter la distance existante et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Les constructions annexes d'une emprise au sol maximale de 40 m² peuvent s'implanter à moins de 3 mètres et jusqu'à l'alignement des voies publiques ou sur limite des voies privées ouvertes à la circulation publique, à condition de ne pas constituer une gêne ou un risque pour la sécurité publique et ne pas porter atteinte à un projet d'intérêt général tel qu'une requalification de voie, et à condition de respecter une hauteur maximale de 4 mètres dans cet intervalle.

L'implantation des piscines est libre.

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Le long des routes départementales et en dehors des portes d'agglomération, les retraits sont les suivants :

- 15 mètres de l'axe des R.D. 10, 59, 113 et 107 (pour la partie Nord) pour les constructions
- 25 mètres de l'axe de la R.D. 107 (pour la partie Sud) pour les constructions à usage d'habitation et 20 mètres pour les autres constructions
- 35 mètres de l'axe de la R.D. 1082 pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions

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

Les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées précédemment et reportées 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 demie le dénivelé 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 en bordure des routes départementales

Recul de 7 m du bord de la chaussée ou 4 m 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 des extensions de bâtiments existants en bordure des routes départementales

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 par 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.

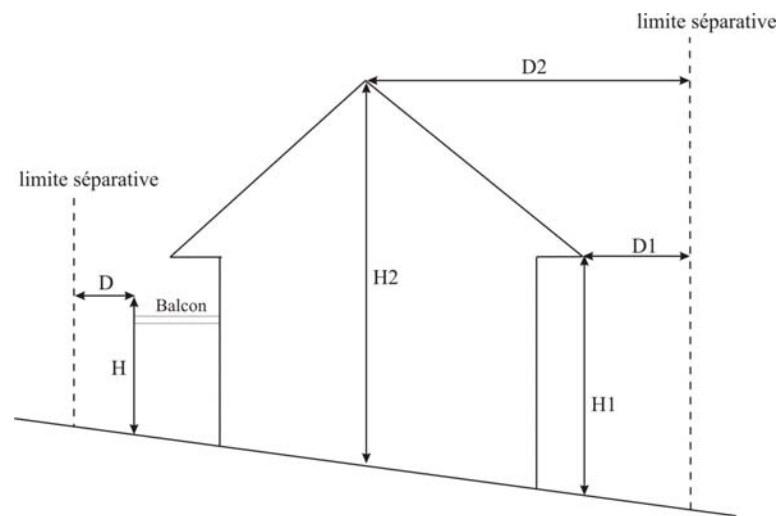
ARTICLE UC 7 IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES (Obligatoire)

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions 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, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres



$$D - D1 - D2 \geq 3 \text{ mètres}$$
$$D \geq H/2 \text{ et } D1 \geq H1/2 \text{ et } D2 \geq H2/2$$

- soit en limite séparative (*en respectant les conditions stipulées à l'article 10*).

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 3 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des piscines est libre par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

**ARTICLE UC 8 DISTANCE entre DEUX
CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME
PARCELLE**

Sur une même parcelle, les constructions principales d'habitation (hors annexes, piscines) devront s'implanter :

- Soit de manière accolée,
- Soit à une distance d'au moins 6 mètres entre tout point des constructions principales.

ARTICLE UC 9 Coefficient d'EMPRISE au sol (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR maximum

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'au sommet des constructions (faîtage) (*ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus*). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur maximale des équipements collectifs est limitée à 12 mètres.

Pour les constructions annexes d'une emprise au sol maximale de 40 m² pouvant s'implanter entre 0 et 3 m de l'alignement de la voie ou de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique, leur hauteur est limitée à 4 mètres dans cet intervalle pour des raisons de sécurité routière.

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 4 mètres sur limite, à moins de jouxter une construction d'une hauteur supérieure édifiée antérieurement ou simultanément en limite, à condition de respecter la hauteur du bâtiment voisin. L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur de plus de 4 mètres sur limite séparative est autorisé.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UC 11 ASPECT extérieur

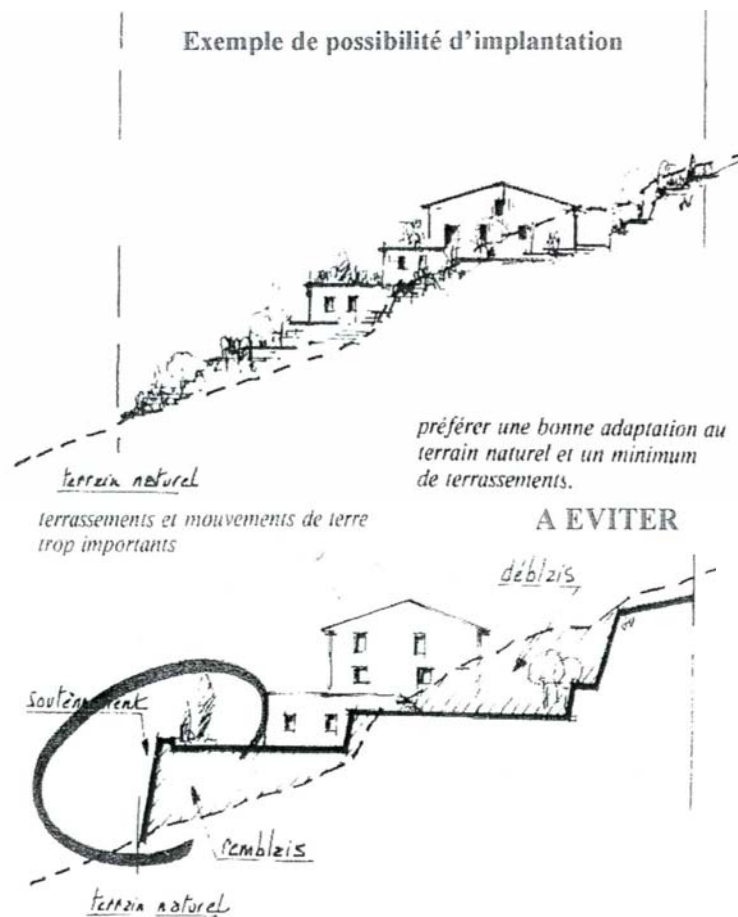
L'article R.111-21 du code de l'urbanisme reste applicable.

- Les expressions architecturales caractéristiques d'autres régions sont exclues.

- Adaptation au terrain :

Le choix d'implantation, de volume et d'aspect devra se faire en fonction du site, des paysages, de la topographie et de façon à limiter l'utilisation d'énergie.

Les constructions devront s'adapter étroitement au profil du terrain naturel. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.



- Toitures

Les faîtages doivent se situer dans le sens de la longueur des bâtiments.
Les toitures devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 25 et 50 %.
Les toitures terrasses sont autorisées :

- pour les extensions de constructions existantes et dans la limite de 35% de l'emprise au sol existante et de 40 m² d'emprise au sol.
- pour les constructions annexes d'une emprise au sol limitées à 40 m².
- dans le cas où elles sont végétalisées.

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 25 et 50 % ne sont autorisées qu'à condition d'être adossées à une construction de taille plus importante ou à un mur de clôture haut.

Les constructions d'une emprise au sol maximale de 20 m² peuvent disposer d'une toiture à une seule pente, de pourcentage de pente minimum à 15%, et disposer d'une toiture de couleur rouge (non nécessairement en tuiles).

Les couvertures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de couleur rouge, excepté pour les toitures terrasses, selon le nuancier ci-dessous (ou couleurs équivalentes), avec un panachage admis des couleurs de rouge autorisées :



Rouge



Rouge Nuance

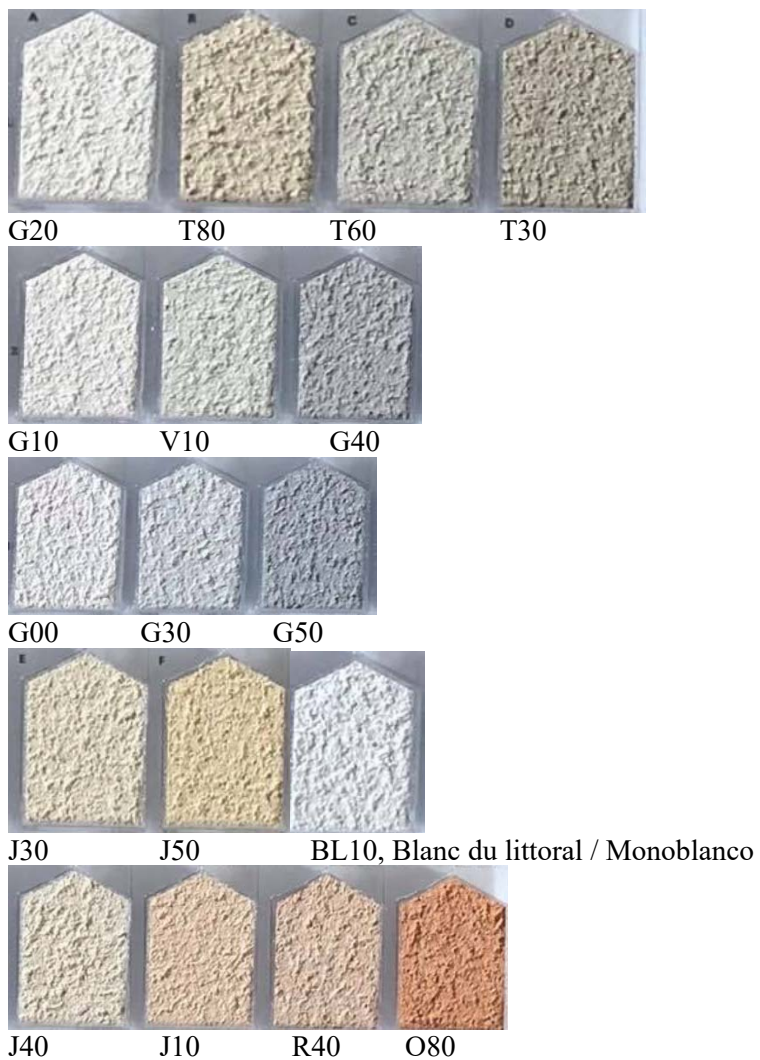


Vieilli Nuance

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines, des vérandas, des annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, des carports démontables, des pergolas, des panneaux solaires ou photovoltaïques et des ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

- Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être.
Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs couleurs de façades doivent respecter les couleurs du nuancier ci-dessous ou couleurs équivalentes :



Il s'agit de couleurs issues du nuancier Parexlanko qui restent visibles en mairie pour plus de lisibilité, mais toutes autres couleurs assimilées à celles-ci sont autorisées (couleurs compatibles auprès d'autres constructeurs).

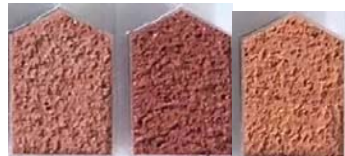
Les couleurs présentes ci-dessous peuvent être utilisées uniquement pour des encadrements de fenêtres et portes ou sur une partie limitée à savoir 1/4 de la construction maximum.



G71 G16 B10 G76



J60 J70 R60 R70



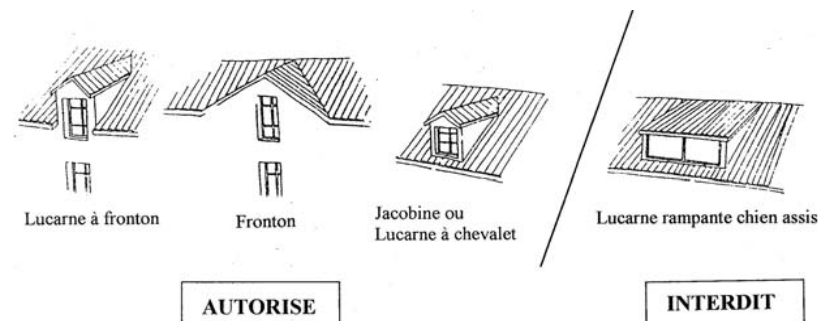
R80 R90 O90

Deux couleurs sont possibles au maximum par construction.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines, aux vérandas, aux pergolas, aux carports démontables, aux annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, aux panneaux solaires ou photovoltaïques et aux ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

- Ouvertures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons, lucarnes à fronton, jacobines et lucarnes type Velux sont admis.



- Clôtures

Les clôtures sur voies seront réalisées :

- soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une barrière,
- soit par un mur surmonté d'une couverture ou d'un couronnement tuiles et d'une hauteur maximum de 1,70 mètre à partir du sol,
- soit par un grillage plastifié de couleur verte, blanche ou grise d'une hauteur maximum de 1,70 mètre à partir du sol.

Le long des routes départementales, une hauteur maximale de 2 mètres des murs et grillages, comme énoncés précédemment, peut être autorisée, à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Une harmonie entre les différentes clôtures doit être assurée le long d'une même voie.

Pour les clôtures sur limites séparatives, dans le cas où un muret est réalisé, sa hauteur est limitée à 2 mètres à partir du terrain naturel avec une couverture ou un couronnement en tuiles.

Dans tous les cas, les couronnements en tuiles respecteront les couleurs du nuancier des toitures et la couleur des murs respectera celui des façades.

- Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent

donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas où elles sont végétalisées, ou dans les autres cas cités dans la partie « toiture ».

- Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT

Les places de stationnement doivent être prévues en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

Il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement pour les constructions à usage d'habitation.

En plus, il est imposé une place de stationnement collective pour les visiteurs au sein de l'opération par tranche de 3 logements : *1 place de stationnement pour la réalisation de 3 logements, 2 places de stationnements pour 4-6 logements, 3 places de 7-9 logements...*

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Les éléments végétaux remarquables du paysage identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123.1-7 devront être conservés.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Espaces libres : dans une opération de plus de 5 constructions à usage d'habitation, un espace libre commun égal à 10 % de la surface totale doit

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

SECTION III – Possibilités maximales d'occupations du sol

ARTICLE UC 14 Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE UF

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'un espace urbain, à caractère d'activités économiques.

Il est nécessaire de consulter le document des orientations d'aménagement, présent en pièce n°3 du dossier de PLU.

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

ARTICLE UF 1 Occupations INTERDITES

- les exploitations agricoles
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes non liés à une activité économique
- les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- les habitations, sauf celles prévues à l'article 2.

ARTICLE UF 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à loger les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements présents dans la zone et à condition d'être intégrées aux bâtiments d'activités et d'avoir une surface hors œuvre nette (SHON) inférieure à 80 m².

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UF 3 ACCÈS et VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.

En dehors des portes d'agglomération, les nouveaux accès sur les routes départementales seront limités et regroupés.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans la zone d'activités « des Places », un seul nouvel accès routier sera autorisé sur la V.C. 101 pour desservir la partie Nord de la zone.

ARTICLE UF 4 Desserte par les RÉSEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- ASSAINISSEMENT

* Eaux usées

Il est obligatoire de se référer à l'étude de zonage d'assainissement.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

Pour la partie de la zone UF située à l'Ouest de la RD 1082, en l'absence du réseau public d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

* Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

- RESEAUX SECS (électricité et télécommunications)

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

- ECLAIRAGE PUBLIC

Les voies de desserte doivent remplir les conditions applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UF 5 CARACTÉRISTIQUES des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UF 6 IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES et aux VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE (Obligatoire)

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions devront s'implanter à :

- 25 mètres minimum de l'axe de la R.D. 1082,
- 12 mètres minimum de l'axe des voies communales ou intercommunales.

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Le long des routes départementales et en dehors des portes d'agglomération :

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 précédemment et reportées 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 demie le dénivelé 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.

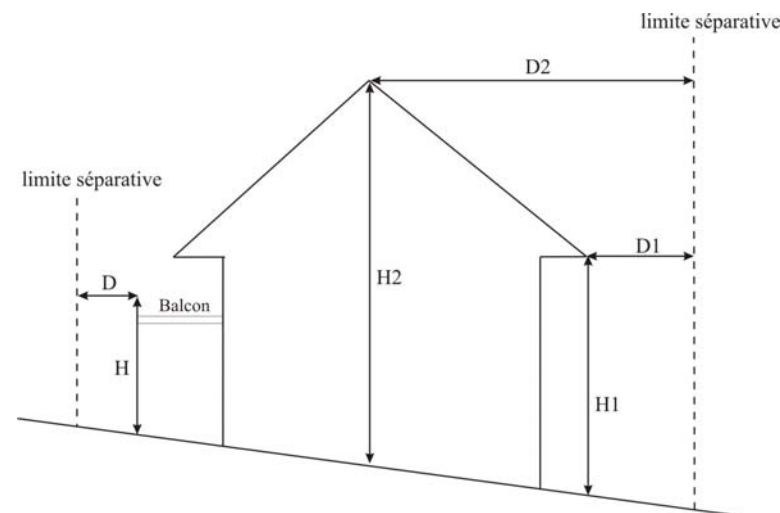
Recul des obstacles latéraux

Recul de 7 m du bord de la chaussée ou 4 m 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 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 par 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.



$$D - D1 - D2 \geq 5 \text{ mètres}$$
$$D \geq H/2 \text{ et } D1 \geq H1/2 \text{ et } D2 \geq H2/2$$

- soit en limite séparative.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 5 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UF 7 **IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES (Obligatoire)**

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions 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, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 5 mètres

ARTICLE UF 8 **DISTANCE entre DEUX CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PARCELLE**

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 Coefficient d'EMPRISE au sol (C.E.S.)

La règle édictée ci-après s'applique à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Le CES sera au maximum de 60 %.

ARTICLE UF 10 HAUTEUR maximum

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'au sommet des constructions (faîtage) (*ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus*). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres, sauf pour des impératifs techniques liés à la spécificité de l'activité et demandant une hauteur supérieure.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UF 11 ASPECT extérieur

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme reste applicable.

- Les expressions architecturales caractéristiques d'autres régions sont exclues.

- Adaptation au terrain :

Les constructions devront s'adapter le mieux possible au profil du terrain naturel.

- Toitures

Les faîtages doivent se situer dans le sens de la longueur des bâtiments. Les toitures devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente inférieur à 45 %.

Les couvertures des volumes annexes seront en harmonie avec celle du bâtiment principal.

Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente inférieur à 45 % ne sont autorisées qu'à condition d'être adossées à une construction de taille plus importante.

Les couleurs brillantes, agressives et la couleur blanche sont interdites en couverture.

- Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être.

Les couleurs brillantes, agressives et la couleur blanche sont interdites en façade.

- Clôtures

Dans le cas où un muret est réalisé en clôture sur limite séparative ou sur voie, sa hauteur est limitée à 60 cm.

Une harmonie entre les différentes clôtures doit être assurée le long d'une même voie.

- Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture.

- Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE UF 12 STATIONNEMENT

Les places de stationnement doivent être prévues en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

ARTICLE UF 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces laissées libres et les aires de stationnement devront être aménagés et plantés d'arbres de haute tige d'essence locale (*cf. liste en annexe*).

Les dépôts seront entourés d'un écran de verdure, pouvant comprendre des arbres à feuillage persistant.

Les parcelles doivent présenter un alignement d'arbres ou d'arbustes sur au moins la moitié de leur longueur située le long des voies publiques.

Le long de la R.D. 1082, un aménagement paysager devra être réalisé, notamment sur la partie Sud de la zone UF des Places.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupations du sol

ARTICLE UF 14 : Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE III
Dispositions applicables
aux
ZONES A URBANISER

REGLEMENT DE LA ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone naturelle d'urbanisation future, qui sera ouverte à l'urbanisation par le biais d'une modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les deux zones, présentes aux « Places », auront une vocation économique. Elles ne contiennent aucune construction.

Les deux zones présentes à « la Grande Combe » auront une vocation d'habitat. Des constructions sont présentes et le présent règlement permet donc leur évolution.

La zone AU, d'une superficie importante, située à la Grande Combe ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à très très long terme, lorsque les zones AUa seront construites et dès lors qu'elle sera suffisamment desservie en eau potable et en assainissement collectif, notamment à condition que la station d'épuration dispose d'une capacité suffisante pour desservir l'ensemble de la zone.

Elle comporte un sous-secteur inondable AUi.

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

ARTICLE AU 1 Occupations INTERDITES

Toutes les nouvelles constructions et installations sauf celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE AU 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

- Pour les bâtiments existants d'une emprise au sol (close par quatre murs) supérieure à 50 m², sont autorisés :
 - La réhabilitation, la transformation intérieure et l'aménagement de l'existant,
 - Les changements de destination, dans le volume existant, si la vocation devient à usage d'habitation ou d'activités économiques,
 - L'extension sous réserve que la surface hors œuvre nette (SHON) après travaux n'excède pas 100 % de la surface existante, sans dépasser une surface finale de 200 m².
- Les constructions annexes à condition de constituer un complément fonctionnel d'une construction existante, et dans la limite de 40 m² (hors piscine). Une seule annexe de cette taille n'est autorisée par tènement de propriété, ainsi qu'un seul abri de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m².
- Les piscines à condition d'être liées à une maison d'habitation existante.
- Les entrepôts, les activités artisanales et commerciales sont autorisés à condition qu'ils correspondent à une activité compatible avec le caractère de la zone, qu'elles soient édifiées sur le même tènement et postérieurement à la construction à usage d'habitation et dans la limite de 120 m² d'emprise au sol.

En zone AUi : il est nécessaire de respecter les prescriptions en matière de zone inondable (se reporter à l'article DG5).

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE AU 3 ACCÈS et VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU 4 Desserte par les RÉSEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU 5 CARACTÉRISTIQUES des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES et aux VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE (Obligatoire)

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Les constructions devront s'implanter en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de l'alignement sont autorisés à moins de 3 mètres, sous réserve de respecter la distance existante et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

L'implantation des piscines est libre.

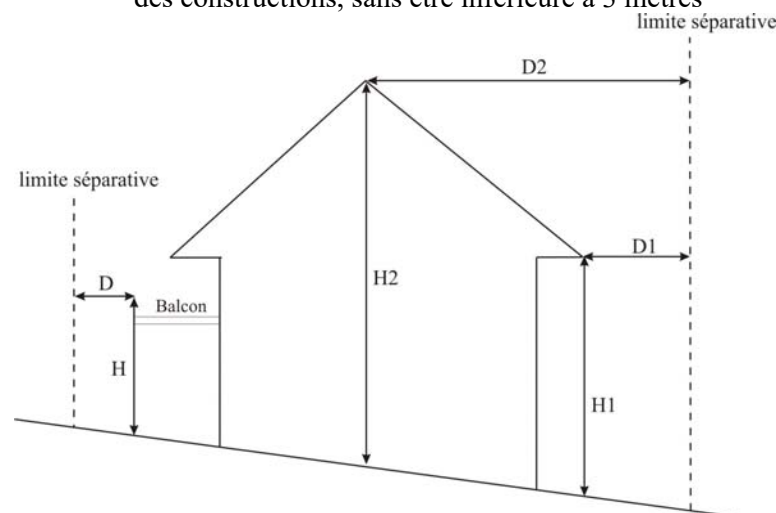
Le long de la route départementale 107 et en dehors des portes d'agglomération, les retraits sont de 15 mètres de l'axe de la voie.

ARTICLE AU 7 IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES (Obligatoire)

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres



$$D - D1 - D2 \geq 3 \text{ mètres}$$
$$D \geq H/2 \text{ et } D1 \geq H1/2 \text{ et } D2 \geq H2/2$$

- soit en limite séparative (*en respectant les conditions stipulées à l'article 10*).

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 3 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.

Le nu intérieur des bassins des piscines doit être implanté à minimum 3 mètres des limites séparatives.

**ARTICLE AU 8 DISTANCE entre DEUX
CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME
PARCELLE**

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 Coefficient d'EMPRISE au sol (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 HAUTEUR maximum

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'au sommet des constructions (faîtage) (*ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus*). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 4 mètres sur limite, à moins de jouxter une construction d'une hauteur supérieure édifiée antérieurement ou simultanément en limite, à condition de respecter la hauteur du bâtiment voisin. L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur de plus de 4 mètres sur limite séparative est autorisé.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE AU 11 ASPECT extérieur

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme reste applicable.

- Toitures

Les faîtages doivent se situer dans le sens de la longueur des bâtiments.

Les toitures devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 25 et 50 %.

Les toitures terrasses sont autorisées :

- pour les extensions de constructions existantes et dans la limite de 35% de l'emprise au sol existante et de 40 m² d'emprise au sol.
- pour les constructions annexes d'une emprise au sol limitées à 40 m².
- dans le cas où elles sont végétalisées.

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 25 et 50 % ne sont autorisées qu'à condition d'être adossées à une construction de taille plus importante ou à un mur de clôture haut.

Les constructions d'une emprise au sol maximale de 20 m² peuvent disposer d'une toiture à une seule pente, de pourcentage de pente minimum à 15%, et disposer d'une toiture de couleur rouge (non nécessairement en tuiles).

Les couvertures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de couleur rouge, excepté pour les toitures terrasses, selon le nuancier ci-dessous (ou couleurs équivalentes), avec un panachage admis des couleurs de rouge autorisées :



Rouge

Rouge Nuance

Vieilli Nuance

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines, des vérandas, des annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, des carports démontables, des pergolas, des panneaux solaires ou photovoltaïques et des ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

- Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs couleurs de façades respecter les couleurs du nuancier ci-dessous ou couleurs équivalentes :



G20 T80 T60 T30



G10 V10 G40



G00 G30 G50



J30 J50 BL10, Blanc du littoral / Monoblanco



J40 J10 R40 O80



O30 T20 O20 O60



J20 J39 O10 T50



R20 T40 T10 T90



O50 R50 R10 R30



O40 T70 O70

Il s'agit de couleurs issues du nuancier Parexlanko qui restent visibles en mairie pour plus de lisibilité, mais toutes autres couleurs assimilées à celles-ci sont autorisées (couleurs compatibles auprès d'autres constructeurs).

Les couleurs présentes ci-dessous peuvent être utilisées uniquement pour des encadrements de fenêtres et portes ou sur une partie limitée à savoir 1/4 de la construction maximum.



G71 G16 B10 G76



J60 J70 R60 R70



R80 R90 O90

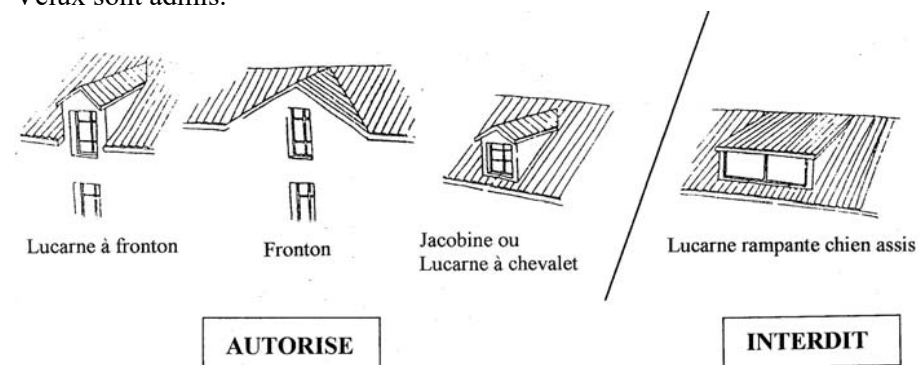
Deux couleurs sont possibles au maximum par construction.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines, aux vérandas aux pergolas, aux carports

démontables, aux annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, aux panneaux solaires ou photovoltaïques et aux ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

- Ouvertures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons, lucarnes à fronton, jacobines et lucarnes type Velux sont admis.



- Clôtures

Les clôtures sur voies seront réalisées :

- soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une barrière,
- soit par un mur surmonté d'une couverture ou d'un couronnement tuiles et d'une hauteur maximum de 1,70 mètre à partir du sol,
- soit par un grillage plastifié de couleur verte, blanche ou grise d'une hauteur maximum de 1,70 mètre à partir du sol.

Le long des routes départementales, une hauteur maximale de 2 mètres des murs et grillages, comme énoncés précédemment, peut être autorisée, à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Une harmonie entre les différentes clôtures doit être assurée le long d'une même voie.

Pour les clôtures sur limites séparatives, dans le cas où un muret est réalisé, sa hauteur est limitée à 2 mètres à partir du terrain naturel avec une couverture ou un couronnement en tuiles.

Dans tous les cas, les couronnements en tuiles respecteront les couleurs du nuancier des toitures et la couleur des murs respectera celui des façades.

- Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

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

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas où elles sont végétalisées, ou dans les autres cas cités dans la partie « toiture ».

- Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE AU 12 STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupations du sol

ARTICLE AU 14 Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

REGLEMENT DES ZONES AUa

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit de zone d'urbanisation future à vocation d'habitat, destinée à l'extension urbaine de la commune de CIVENS.

Les zones AUa peuvent s'ouvrir à l'urbanisation en respectant les conditions du règlement et des orientations d'aménagement.

Il est nécessaire de consulter le document des orientations d'aménagement, présent en pièce n°3 du dossier de PLU.

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

ARTICLE AUa 1 Occupations INTERDITES

En zone AUa :

- les exploitations agricoles et forestières
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes non liés à une activité économique
- les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- les industries et les installations classées
- Les entrepôts, les activités artisanales et commerciales, sauf ceux prévus à l'article 2.

ARTICLE AUa 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zones AUa :

- Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les entrepôts, les activités artisanales et commerciales sont autorisés à condition qu'ils correspondent à une activité compatible avec le caractère de la zone, qu'elles soient édifiées sur le même tènement et postérieurement à la construction à usage d'habitation et dans la limite de 120 m² d'emprise au sol.

En zone AUa :

- Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises :
 - Dans la zone AUa1 à « la Grande Grange » dès lors que les travaux relatifs à la station d'épuration seront réalisés par la commune et à condition de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble, puis au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone, en respectant les orientations d'aménagement (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).
 - Dans la zone AUa2 à « la Grande Grange » dès lors que les travaux relatifs à la station d'épuration seront réalisés par la commune et que la voie de desserte rejoignant la R.D. 10 sera réalisée dans la zone AUa1 (cf orientations d'aménagement), puis au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone, en respectant les orientations d'aménagement (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).
 - Dans la zone AUa3 à « Randan » dès lors que les travaux relatifs à la station d'épuration seront réalisés par la commune et au fur et à mesure de la réalisation de l'équipement interne de la zone, en respectant les orientations d'aménagement (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

SECTION II – Conditions de l’occupation des sols

ARTICLE AUa 3 ACCÈS et VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

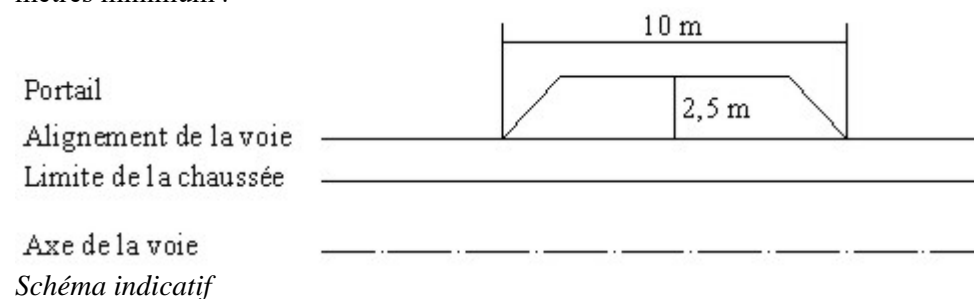
Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l’accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l’importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l’accès des véhicules de secours.

En dehors des portes d’agglomération, les nouveaux accès sur les routes départementales seront limités et regroupés.

Le long des routes départementales, le recul des portails est de 5 mètres minimum par rapport au bord de chaussée.

Les portails devront être situés à 2,5 mètres minimum de l’alignement des voies et sur une échancrure de 10 mètres minimum à l’alignement de la voie, selon le croquis indicatif ci-dessous ou, en cas d’impossibilité technique avérée, en retrait de 5 mètres minimum sur une échancrure de 5 mètres minimum :



ARTICLE AUa 4 Desserte par les RÉSEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- ASSAINISSEMENT

* Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

* Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

- RESEAUX SECS (électricité et télécommunications)

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

- **ECLAIRAGE PUBLIC**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

- **DECHETS**

Pour toute opération de plus de 5 constructions à usage d'habitat, un espace technique de minimum 15 m² (*approximativement 2,30 m x 6,60 m*) sera réalisé pour le stockage des ordures ménagères et du tri sélectif pour permettre l'enfouissement des bacs, le long des voies publiques ou du domaine public.

ARTICLE AUa 5 CARACTÉRISTIQUES des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AUa 6 IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES et aux VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE (Obligatoire)

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions devront s'implanter en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de l'alignement sont autorisés à moins de 3 mètres, sous réserve de respecter la distance existante et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Les constructions annexes d'une emprise au sol maximale de 40 m² peuvent s'implanter à moins de 3 mètres et jusqu'à l'alignement des voies publiques ou sur limite des voies privées ouvertes à la circulation publique, à condition de ne pas constituer une gêne ou un risque pour la sécurité publique et ne pas porter atteinte à un projet d'intérêt général tel qu'une requalification de voie, et à condition de respecter une hauteur maximale de 4 mètres dans cet intervalle.

L'implantation des piscines est libre.

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Le long des routes départementales et en dehors des portes d'agglomération, les retraits sont de 15 mètres de l'axe des R.D. 10 et 107.

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

Les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées précédemment et reportées 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 demie le dénivelé 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 en bordure des routes départementales

Recul de 7 m du bord de la chaussée ou 4 m derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquettes...) 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 des extensions de bâtiments existants en bordure des routes départementales

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 par 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.

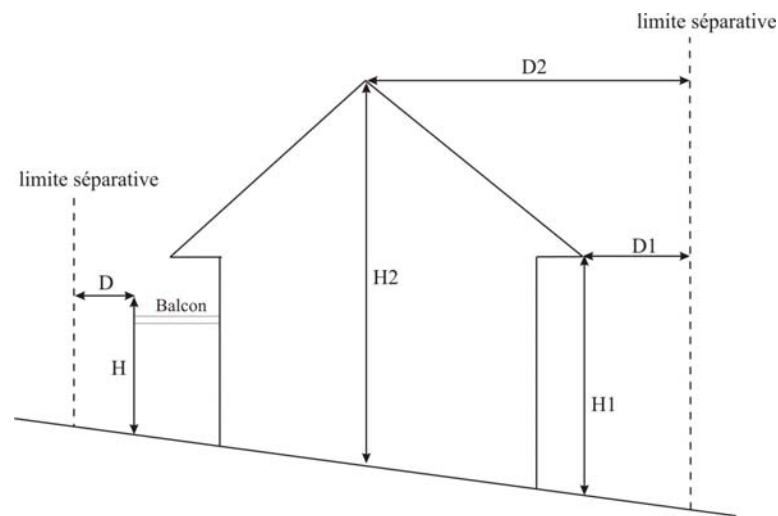
ARTICLE AUa 7 IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES (Obligatoire)

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions 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, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres



$$D - D1 - D2 \geq 3 \text{ mètres}$$
$$D \geq H/2 \text{ et } D1 \geq H1/2 \text{ et } D2 \geq H2/2$$

- soit en limite séparative (*en respectant les conditions stipulées à l'article 10*).

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 3 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.

Le nu intérieur des bassins des piscines doit être implanté à minimum 3 mètres des limites séparatives.

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE AUa 8 DISTANCE entre DEUX CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PARCELLE

Sur une même parcelle, les constructions principales d'habitation (hors annexes, piscines) devront s'implanter :

- Soit de manière accolée,
- Soit à une distance d'au moins 6 mètres entre tout point des constructions principales.

ARTICLE AUa 9 Coefficient d'EMPRISE au sol (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE AUa 10 HAUTEUR maximum

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'au sommet des constructions (faîtage) (*ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus*). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Pour les constructions annexes d'une emprise au sol maximale de 40 m² pouvant s'implanter entre 0 et 3 m de l'alignement de la voie ou de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique, leur hauteur est limitée à 4 mètres dans cet intervalle pour des raisons de sécurité routière.

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 4 mètres sur limite, à moins de jouxter une construction d'une hauteur

supérieure édifée antérieurement ou simultanément en limite, à condition de respecter la hauteur du bâtiment voisin. L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur de plus de 4 mètres sur limite séparative est autorisé.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

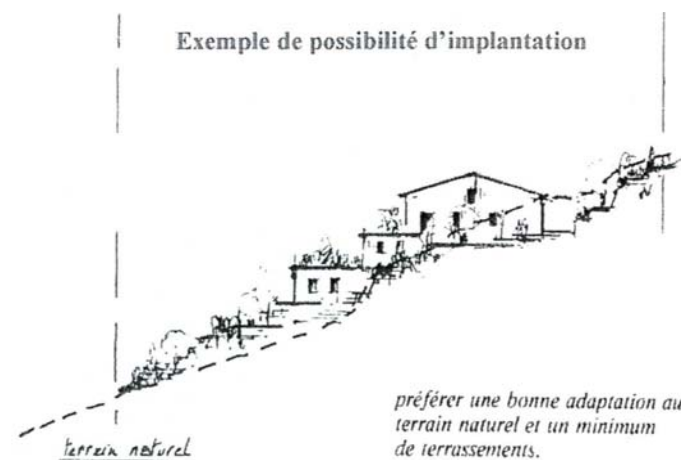
ARTICLE AUa 11 ASPECT extérieur

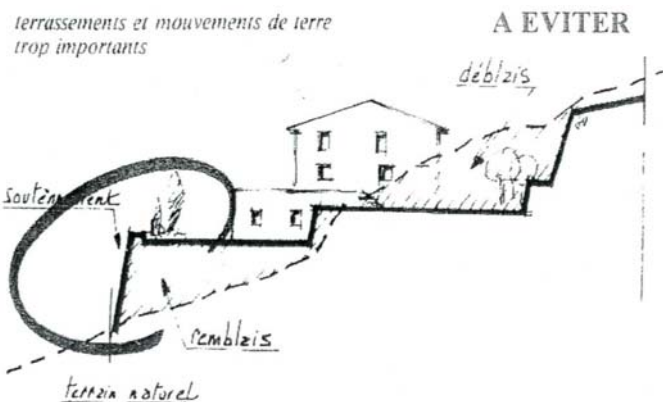
L'article R.111-21 du code de l'urbanisme reste applicable.

- Les expressions architecturales caractéristiques d'autres régions sont exclues.
- Adaptation au terrain :

Le choix d'implantation, de volume et d'aspect devra se faire en fonction du site, des paysages, de la topographie et de façon à limiter l'utilisation d'énergie.

Les constructions devront s'adapter étroitement au profil du terrain naturel. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.





- Toitures

Les façades doivent se situer dans le sens de la longueur des bâtiments.
Les toitures devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 25 et 50 %.

Les toitures terrasses sont autorisées :

- pour les extensions de constructions existantes et dans la limite de 35% de l'emprise au sol existante et de 40 m² d'emprise au sol.
- pour les constructions annexes d'une emprise au sol limitées à 40 m².
- dans le cas où elles sont végétalisées.

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 25 et 50 % ne sont autorisées qu'à condition d'être adossées à une construction de taille plus importante ou à un mur de clôture haut.

Les constructions d'une emprise au sol maximale de 20 m² peuvent disposer d'une toiture à une seule pente, de pourcentage de pente minimum à 15%, et disposer d'une toiture de couleur rouge (non nécessairement en tuiles).

Les couvertures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de couleur rouge, excepté pour les toitures

terrasses, selon le nuancier ci-dessous (ou couleurs équivalentes), avec un panachage admis des couleurs de rouge autorisées :



Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines, des vérandas, des annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, des carports démontables, des pergolas, des panneaux solaires ou photovoltaïques et des ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

- Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs couleurs de façades doivent respecter les couleurs du nuancier ci-dessous ou couleurs équivalentes :





G00 G30 G50



J30 J50 BL10, Blanc du littoral / Monoblanc



J40 J10 R40 O80



O30 T20 O20 O60



J20 J39 O10 T50



R20 T40 T10 T90



O50 R50 R10 R30



O40 T70 O70

Il s'agit de couleurs issues du nuancier Parexlanko qui restent visibles en mairie pour plus de lisibilité, mais toutes autres couleurs assimilées à celles-ci sont autorisées (couleurs compatibles auprès d'autres constructeurs).

Les couleurs présentes ci-dessous peuvent être utilisées uniquement pour des encadrements de fenêtres et portes ou sur une partie limitée à savoir 1/4 de la construction maximum.



G71 G16 B10 G76



J60 J70 R60 R70



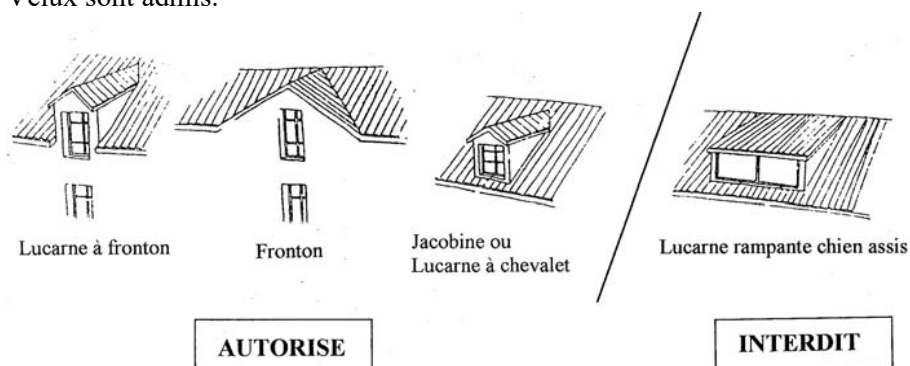
R80 R90 O90

Deux couleurs sont possibles au maximum par construction.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines, aux vérandas, aux pergolas, aux carports démontables, aux annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, aux panneaux solaires ou photovoltaïques et aux ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

- Ouvertures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons, lucarnes à fronton, jacobines et lucarnes type Velux sont admis.



- Clôtures

Les clôtures sur voies seront réalisées :

- soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une barrière,
- soit par un mur surmonté d'une couverture ou d'un couronnement tuiles et d'une hauteur maximum de 1,70 mètre à partir du sol,
- soit par un grillage plastifié de couleur verte, blanche ou grise d'une hauteur maximum de 1,70 mètre à partir du sol.

Le long des routes départementales, une hauteur maximale de 2 mètres des murs et grillages, comme énoncés précédemment, peut être autorisée, à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Une harmonie entre les différentes clôtures doit être assurée le long d'une même voie.

Pour les clôtures sur limites séparatives, dans le cas où un muret est réalisé, sa hauteur est limitée à 2 mètres à partir du terrain naturel avec une couverture ou un couronnement en tuiles.

Dans tous les cas, les couronnements en tuiles respecteront les couleurs du nuancier des toitures et la couleur des murs respectera celui des façades.

- Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

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

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas où elles sont végétalisées, ou dans les autres cas cités dans la partie « toiture ».

- Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE AUa 12 **STATIONNEMENT**

Les places de stationnement doivent être prévues en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

Il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement pour les constructions à usage d'habitation.

En plus, il est imposé une place de stationnement collective pour les visiteurs au sein de l'opération par tranche de 3 logements : *1 place de stationnement pour la réalisation de 3 logements, 2 places de stationnements pour 4-6 logements, 3 places de 7-9 logements...*

ARTICLE AUa 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Les éléments végétaux remarquables du paysage identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123.1-7 devront être conservés.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Espaces libres : dans une opération de plus de 5 constructions à usage d'habitation, un espace libre commun égal à 10 % de la surface totale doit être prévu. Cet espace pourra être planté ou utilisé en aire de repos, de jeux ou de détente. Les surfaces des cheminements piétons, en dehors des voies ouvertes à la circulation des véhicules, peuvent être prises en compte dans la détermination de cet espace libre.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupations du sol

ARTICLE AUa 14 Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE AUF

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, à vocation d'activités économiques.

Il est nécessaire de consulter le document des orientations d'aménagement, présent en pièce n°3 du dossier de PLU.

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

ARTICLE AUF1 Occupations INTERDITES

- les exploitations agricoles
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes non liés à une activité économique
- les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- les habitations, sauf celles prévues à l'article 2.

ARTICLE AUF2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à loger les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements présents dans la zone et à condition d'être intégrées aux bâtiments d'activités et d'avoir une surface hors œuvre nette (SHON) inférieure à 80 m².
- les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone en respectant les orientations d'aménagement (*cf. pièce n°3 du dossier de PLU*).

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE AUF3 ACCÈS et VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.

En dehors des portes d'agglomération, les nouveaux accès sur les routes départementales seront limités et regroupés.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUF 4 Desserte par les RÉSEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- ASSAINISSEMENT

*** Eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

*** Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

- RESEAUX SECS (*électricité et télécommunications*)

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

- ECLAIRAGE PUBLIC

Les voies de desserte doivent remplir les conditions applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE AUF 5 CARACTÉRISTIQUES des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AUF 6 IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES et aux VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE (Obligatoire)

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions devront s'implanter à :

- 12 mètres minimum de l'axe des voies de desserte interne intercommunales.

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

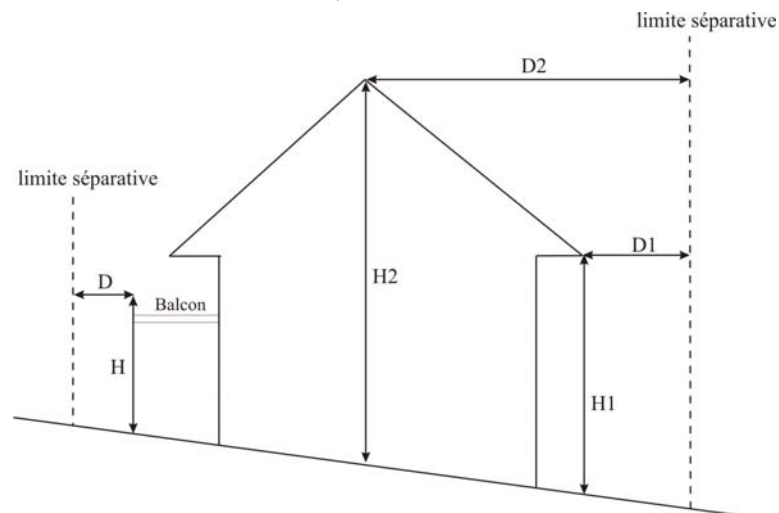
ARTICLE AUf 7 IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES (Obligatoire)

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions 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, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 5 mètres



$$D - D1 - D2 \geq 5 \text{ mètres}$$

$$D \geq H/2 \text{ et } D1 \geq H1/2 \text{ et } D2 \geq H2/2$$

- soit en limite séparative.

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE AUf 8 DISTANCE entre DEUX CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PARCELLE

Non réglementé.

ARTICLE AUf 9 Coefficient d'EMPRISE au sol (C.E.S.)

La règle édictée ci-après s'applique à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Le CES sera au maximum de 60 %.

ARTICLE AUf 10 HAUTEUR maximum

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'au sommet des constructions (faîtage) (*ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus*). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres, sauf pour des impératifs techniques liés à la spécificité de l'activité et demandant une hauteur supérieure.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE AUF 11 ASPECT extérieur

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme reste applicable.

- Les expressions architecturales caractéristiques d'autres régions sont exclues.

- Adaptation au terrain :

Les constructions devront s'adapter le mieux possible au profil du terrain naturel.

- Toitures

Les faitages doivent se situer dans le sens de la longueur des bâtiments.

Les toitures devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente inférieur à 45 %.

Les couvertures des volumes annexes seront en harmonie avec celle du bâtiment principal.

Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente inférieur à 45 % ne sont autorisées qu'à condition d'être adossées à une construction de taille plus importante.

Les couleurs brillantes, agressives et la couleur blanche sont interdites en couverture.

- Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être.

Les couleurs brillantes, agressives et la couleur blanche sont interdites en façade.

- Clôtures

Dans le cas où un muret est réalisé en clôture sur limite séparative ou sur voie, sa hauteur est limitée à 60 cm.

Une harmonie entre les différentes clôtures doit être assurée le long d'une même voie.

- Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture.

- Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE AUF 12 STATIONNEMENT

Les places de stationnement doivent être prévues en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

ARTICLE AUF 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres et les aires de stationnement devront être aménagés et plantés d'arbres de haute tige d'essence locale.

Les dépôts seront entourés d'un écran de verdure, pouvant comprendre des arbres à feuillage persistant.

Une surface minimale de 5 % de la superficie de chaque terrain doit être traité en espace vert.

Les parcelles doivent présenter un alignement d'arbres ou d'arbustes sur au moins la moitié de leur longueur située le long des voies publiques.

SECTION III – Possibilités maximales d’occupations du sol

ARTICLE AUf 14 : Coefficient d’OCCUPATION du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE AUe

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non suffisamment équipée à vocation d'équipements collectifs d'intérêt général.

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

ARTICLE AUe 1 Occupations INTERDITES

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

ARTICLE AUe 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions d'équipements collectifs à condition de disposer d'un intérêt général ainsi que leurs annexes.
- Les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement à condition d'être liées à des équipements collectifs.
- Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des équipements collectifs.
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE AUe 3 ACCÈS et VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.

En dehors des portes d'agglomération, les nouveaux accès sur les routes départementales seront limités et regroupés.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUe 4 Desserte par les RÉSEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- ASSAINISSEMENT

* Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

* **Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

- **ECLAIRAGE PUBLIC**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE AUe 5 CARACTÉRISTIQUES des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AUe 6 IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES et aux VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE (Obligatoire)

Les constructions devront s'implanter à 15 mètres minimum de l'axe de la R.D. 10.

L'implantation des constructions est libre par rapport à la voie créée à l'intérieur de la zone.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Le long des routes départementales et en dehors des portes d'agglomération :

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 demie le dénivelé 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 la chaussée ou 4 m derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquettes...) 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).

ARTICLE AUe 7 IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES (Obligatoire)

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres.

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE AUe 8 DISTANCE entre DEUX CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PARCELLE

Non réglementé.

ARTICLE AUe 9 Coefficient d'EMPRISE au sol (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE AUe 10 HAUTEUR maximum

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'au sommet des constructions (faîtage) (*ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus*). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres, sauf pour des impératifs techniques liés à la spécificité de l'activité et demandant une hauteur supérieure.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE AUe 11 ASPECT extérieur

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme reste applicable.

- Les expressions architecturales caractéristiques d'autres régions sont exclues.
- Adaptation au terrain

Le choix d'implantation, de volume et d'aspect devra se faire en fonction du site, des paysages, de la topographie et de façon à limiter l'utilisation d'énergie.

Les constructions devront s'adapter le mieux possible au profil du terrain naturel.

- Toitures

Les couvertures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de couleur rouge, excepté pour les toitures végétalisées et les toitures terrasses, selon le nuancier ci-dessous (ou couleurs équivalentes), avec un panachage admis des couleurs de rouge autorisées :



Rouge



Rouge Nuance



Vieilli Nuance

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des vérandas, des annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, des carports démontables, des pergolas, des panneaux solaires ou photovoltaïques et des ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

- Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs couleurs de façades doivent respecter les couleurs du nuancier ci-dessous ou couleurs équivalentes :



G20 T80 T60 T30



G10 V10 G40



G00 G30 G50



J30 J50 BL10, Blanc du littoral / Monoblanco



J40 J10 R40 O80



O30 T20 O20 O60



J20 J39 O10 T50



R20 T40 T10 T90



O50 R50 R10 R30



O40 T70 O70

Il s'agit de couleurs issues du nuancier Parexlanko qui restent visibles en mairie pour plus de lisibilité, mais toutes autres couleurs assimilées à celles-ci sont autorisées (couleurs compatibles auprès d'autres constructeurs).

Les couleurs présentes ci-dessous peuvent être utilisées uniquement pour des encadrements de fenêtres et portes ou sur une partie limitée à savoir 1/4 de la construction maximum.



G71 G16 B10 G76



J60 J70 R60 R70



R80 R90 O90

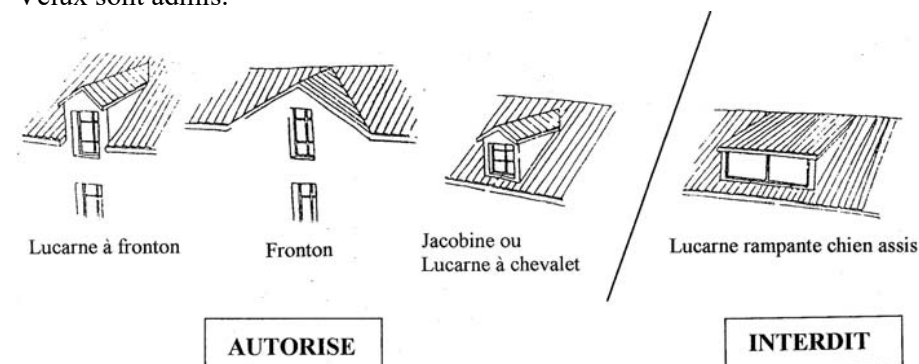
Deux couleurs sont possibles au maximum par construction.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pergolas, aux carports démontables, aux annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, aux panneaux solaires ou photovoltaïques et aux ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

- Ouvertures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis).

Par contre, les frontons, lucarnes à fronton, jacobines et lucarnes type Velux sont admis.



- Clôtures

Les clôtures sur voies seront réalisées :

- * soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une barrière,
- * soit par un mur surmonté d'une couverture ou d'un couronnement tuiles et d'une hauteur maximum de 1,70 mètre à partir du sol,
- * soit par un grillage plastifié de couleur verte, blanche ou grise d'une hauteur maximum de 1,70 mètre à partir du sol.

Le long des routes départementales, une hauteur maximale de 2 mètres des murs et grillages, comme énoncés précédemment, peut être autorisée, à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Pour les clôtures sur limites séparatives, dans le cas où un muret est réalisé, sa hauteur est limitée à 2 mètres à partir du terrain naturel avec une couverture ou un couronnement en tuiles.

Dans tous les cas, les couronnements en tuiles respecteront les couleurs du nuancier des toitures et la couleur des murs respectera celui des façades.

- Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux

volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas où elles sont végétalisées, ou dans les autres cas cités dans la partie « toiture ».

- Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE AUe 12 STATIONNEMENT

Les places de stationnement doivent être prévues en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

ARTICLE AUe 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres et les aires de stationnement devront être aménagés et plantés d'arbres de haute tige d'essence locale.

La haie agricole présente en limite Nord de la zone doit être préservée au mieux, tout en permettant la création d'un accès routier.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupations du sol

ARTICLE AUe 14 : Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE IV
Dispositions applicables
aux
ZONES AGRICOLES

REGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

Elle comporte un sous-secteur inondable Ai.

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

ARTICLE A 1 Occupations INTERDITES

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

ARTICLE A 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zones A et Ai :

- Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole (cf. annexe 1 « définitions ») :
 - o tous les bâtiments agricoles et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et de leurs groupements.
 - o les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition d'être liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole existante (cf. annexe 1 « définitions »).

- o les installations de tourisme à la ferme, complémentaires et nécessaires à une exploitation agricole existante, telles que :
 - camping à la ferme
 - gîtes ruraux, gîtes d'étape, fermes auberges à condition d'être réalisés par aménagement de bâtiments existants.
- o à Randan, les travaux rendus nécessaires pour la mise aux normes de l'exploitation agricole existante ainsi que son extension limitée nécessaire à la mise aux normes, nonobstant la présence d'habitations à proximité.

- Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à une exploitation agricole et qu'ils ne compromettent pas la qualité des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone et/ou la qualité des paysages.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, et à condition d'être nécessaire à une exploitation agricole.

En zone Ai : il est nécessaire de respecter les prescriptions en matière de zone inondable (se reporter à l'article DG5).

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE A 3 ACCÈS et VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.

En dehors des portes d'agglomération, les nouveaux accès sur les routes départementales seront limités et regroupés.

Le long des routes départementales, le recul des portails est de 5 mètres minimum par rapport au bord de chaussée.

ARTICLE A 4 Desserte par les RÉSEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence d'un réseau public de distribution d'eau potable, la desserte par des sources, puits, forages est admise dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

- ASSAINISSEMENT

*** Eaux usées**

Il est obligatoire de se référer à l'étude de zonage d'assainissement.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

En l'absence du réseau public d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

*** Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

ARTICLE A 5 CARACTÉRISTIQUES des terrains

Non réglementé.

ARTICLE A 6 IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES et aux VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE (Obligatoire)

Les constructions devront s'implanter en retrait de 9 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 9 mètres de l'alignement sont autorisés à moins de 9 mètres, sous réserve de respecter la distance existante et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Le long des routes départementales et en dehors des portes d'agglomération, les retraits sont les suivants :

- 15 mètres de l'axe des R.D. 10, 59, 113 et 107 (pour la partie Nord) pour les constructions
- 25 mètres de l'axe de la R.D. 107 (pour la partie Sud) pour les constructions à usage d'habitation et 20 mètres pour les autres constructions
- 35 mètres de l'axe de la R.D. 1082 pour les constructions à usage d'habitation et 22 mètres pour les autres constructions.

Recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route départementale 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 demie le dénivelé 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 en bordure des routes départementales

Recul de 7 m du bord de la chaussée ou 4 m 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 des extensions de bâtiments existants en bordure des routes départementales

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 par 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.

ARTICLE A 7 **IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES (Obligatoire)**

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, à une distance minimum de 5 mètres,
- soit en limite séparative

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 5 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

**ARTICLE A 8 DISTANCE entre DEUX
CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME
PARCELLE**

Non réglementé.

ARTICLE A 9 Coefficient d'EMPRISE au sol (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR maximum

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'au sommet des constructions (faîtage) (*ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus*). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale est limitée à 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 12 mètres pour les autres constructions. Une hauteur supérieure est admise pour des impératifs techniques liés à la spécificité de l'activité agricole.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure respectivement à 9 mètres ou 12 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des ~~constructions~~ et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE A 11 ASPECT extérieur

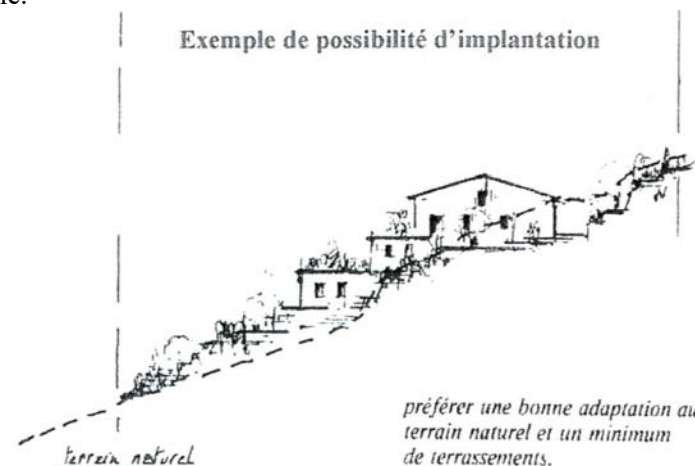
L'article R.111-21 du code de l'urbanisme reste applicable.

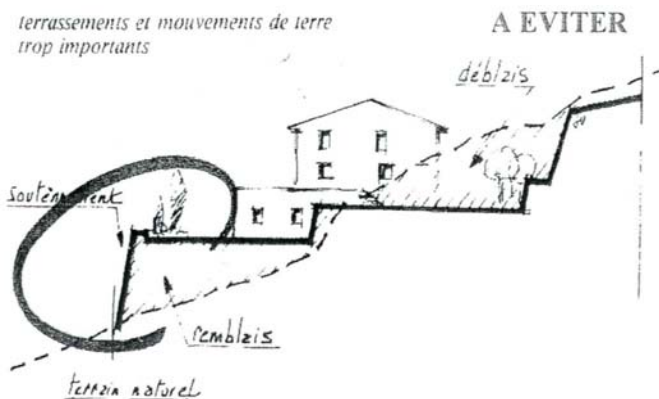
Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les expressions architecturales caractéristiques d'autres régions sont exclues.
- Adaptation au terrain :

Le choix d'implantation, de volume et d'aspect devra se faire en fonction du site, des paysages, de la topographie et de façon à limiter l'utilisation d'énergie.

Les constructions devront s'adapter étroitement au profil du terrain naturel. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.





- Toitures

Les faîtages doivent se situer dans le sens de la longueur des bâtiments.

Les toitures devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 25 et 50 %.

Les toitures terrasses sont autorisées :

- pour les extensions de constructions existantes et dans la limite de 35% de l'emprise au sol existante et de 40 m² d'emprise au sol.
- pour les constructions annexes d'une emprise au sol limitées à 40 m².
- dans le cas où elles sont végétalisées.

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 25 et 50 % ne sont autorisées qu'à condition d'être adossées à une construction de taille plus importante ou à un mur de clôture haut.

Les constructions d'une emprise au sol maximale de 20 m² peuvent disposer d'une toiture à une seule pente, de pourcentage de pente minimum à 15%, et disposer d'une toiture de couleur rouge (non nécessairement en tuiles).

Les couvertures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de couleur rouge, excepté pour les toitures terrasses, selon le nuancier ci-dessous (ou couleurs équivalentes), avec un panachage admis des couleurs de rouge autorisées :



Rouge

Rouge Nuance

Vieilli Nuance

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines, des vérandas, des annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, des carports démontables, des pergolas, des panneaux solaires ou photovoltaïques et des ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

- Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs couleurs de façades doivent respecter les couleurs du nuancier ci-dessous ou couleurs équivalentes :



T20

T80

T60

T30



G10

V10

G40



G00

G30

G50



J30 J50 BL10, Blanc du littoral / Monoblanco



J40 J10 R40 O80



O30 T20 O20 O60



J20 J39 O10 T50



R20 T40 T10 T90



O50 R50 R10 R30



O40 T70 O70

Il s'agit de couleurs issues du nuancier Parexlanko qui restent visibles en mairie pour plus de lisibilité, mais toutes autres couleurs assimilées à celles-ci sont autorisées (couleurs compatibles auprès d'autres constructeurs).

Les couleurs présentes ci-dessous peuvent être utilisées uniquement pour des encadrements de fenêtres et portes ou sur une partie limitée à savoir 1/4 de la construction maximum.



G71 G16 B10 G76



J60 J70 R60 R70



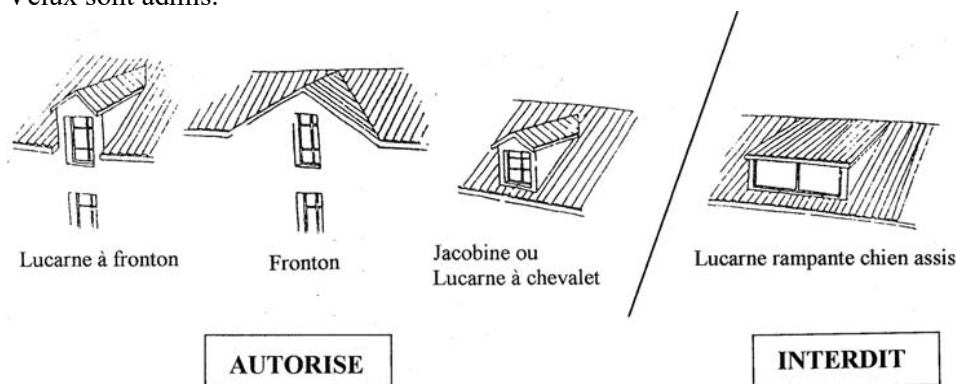
R80 R90 O90

Deux couleurs sont possibles au maximum par construction.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines, aux vérandas, aux pergolas, aux carports démontables, aux annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, aux panneaux solaires ou photovoltaïques et aux ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

- Ouvertures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons, lucarnes à fronton, jacobines et lucarnes type Velux sont admis.



- Clôtures

Les clôtures sur voies seront réalisées :

- soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une barrière,
- soit par un mur surmonté d'une couverture ou d'un couronnement tuiles et d'une hauteur maximum de 1,70 mètre à partir du sol,
- soit par un grillage plastifié de couleur verte, blanche ou grise d'une hauteur maximum de 1,70 mètre à partir du sol.

Le long des routes départementales, une hauteur maximale de 2 mètres des murs et grillages, comme énoncés précédemment, peut être autorisée, à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

- Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

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

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas où elles sont végétalisées, ou dans les autres cas cités dans la partie « toiture ».

Pour les autres constructions :

- Toitures

Les faîtages doivent se situer dans le sens de la longueur des bâtiments.

Les toitures devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 10 et 50 %.

Les toitures terrasses sont interdites et les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 10 et 50 % ne sont autorisées qu'à condition d'être adossées à une construction de taille plus importante ou à un mur de clôture haut.

Pour les tunnels et les silos de stockage, la pente des toitures peut être différente, les toitures en arrondi étant acceptées.

Les couleurs des toitures, si elles sont différentes du rouge, devront être de couleur sombre (vert kaki par exemple), d'une teinte s'harmonisant avec celles des bâtiments voisins et s'intégrant dans l'environnement naturel de la construction. Les toitures de couleur blanche sont interdites.

Des couleurs différentes peuvent être autorisées pour assurer une plus grande luminosité et éclairage des bâtiments.

- Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, la couleur des façades doit respecter les couleurs du nuancier défini pour les habitations ou d'une couleur sombre (vert kaki par

exemple), d'une teinte s'harmonisant avec celles des bâtiments voisins et s'intégrant dans l'environnement naturel de la construction.

Des couleurs différentes peuvent être autorisées pour assurer une plus grande luminosité et éclairage des bâtiments.

- Couleur des annexes

Les bâches de couleur blanche ou d'une teinte trop claire sont interdites, excepté celles liées à une activité de maraîchage, à des cultures sous serre ou à des filets anti-grêle.

- Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

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

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas où elles sont végétalisées.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Les places de stationnement doivent être prévues en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Les éléments végétaux remarquables du paysage identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123.1-7 du code de l'urbanisme devront être conservés.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupations du sol

ARTICLE A 14 Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE V
Dispositions applicables
aux
ZONES NATURELLES

REGLEMENT DE LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

Elle comprend :

- *un secteur N de protection de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages*
- *un secteur Nh, de caractère d'espaces naturels, dans lequel des constructions sont présentes*
- *un secteur Nt à vocation touristique*
- *un secteur Ns à vocation de loisirs*
- *un secteur Ngri relative à l'exploitation des carrières*
- *des secteurs Ni, Nhi et Ngri concerné par la trame inondation*

Le permis de démolir est applicable sur l'élément remarquable du paysage repéré dans cette zone aux Places.

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

ARTICLE N 1 Occupations INTERDITES

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

ARTICLE N 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zones Nh et Nhi :

- Pour les bâtiments existants d'une emprise au sol (*close par quatre murs*) supérieure à 50 m², sont autorisés :

- La réhabilitation, la transformation intérieure et l'aménagement de l'existant,
- Les changements de destination, dans le volume existant, si la vocation devient à usage d'habitation ou d'activités économiques,
- L'extension sous réserve que la surface hors œuvre nette (SHON) après travaux n'excède pas 100 % de la surface existante, sans dépasser une surface finale de 200 m².

- Les constructions annexes à condition de constituer un complément fonctionnel d'une construction existante, et dans la limite de 40 m² (hors piscine). Une seule annexe de cette taille n'est autorisée par tènement de propriété, ainsi qu'un seul abri de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m².
- Les piscines à condition d'être liées à une maison d'habitation existante.

En zones N, Ni, Nh et Nhi :

- Les abris d'animaux à condition que leur surface au sol ne dépasse pas 20 m².

En zone Nt :

- Pour les bâtiments existants d'une emprise au sol (*close par quatre murs*) supérieure à 50 m², sont autorisés :
 - La réhabilitation, la transformation intérieure et l'aménagement de l'existant,
 - Les changements de destination, dans le volume existant, si la vocation devient à usage d'habitation lié à l'activité touristique,
 - L'extension sous réserve que la surface hors œuvre nette (SHON) après travaux n'excède pas 100 % de la surface existante, sans dépasser une surface finale de 200 m².
- Les constructions annexes à condition de constituer un complément fonctionnel d'une construction existante, et dans la limite de 40 m² (hors piscine). Une seule annexe de cette taille n'est autorisée par

tènement de propriété, ainsi qu'un seul abri de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m².

- Les piscines à condition d'être liées à une maison d'habitation existante.
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les aires de jeux et de sports

En zone Ns :

- Les aires de jeux et de sports

En zone Ngri :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Le stockage de matériaux issus des carrières
- Les installations nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des carrières.

En zones N, Ni, Nh, Nhi, Nt et Ns :

- Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et/ou la qualité des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone et/ou la qualité des paysages.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et à condition de respecter la vocation de la zone.

En zones Ni, Nhi et Ngri : il est nécessaire de respecter les prescriptions en matière de zone inondable (se reporter à l'article DG5).

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE N 3 ACCÈS et VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

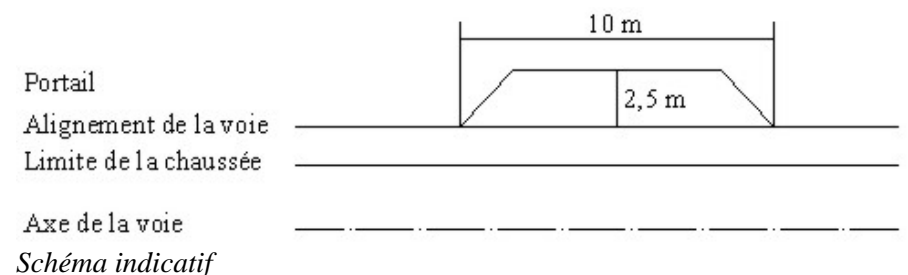
Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.

En dehors des portes d'agglomération, les nouveaux accès sur les routes départementales seront limités et regroupés.

Le long des routes départementales, le recul des portails est de 5 mètres minimum par rapport au bord de chaussée.

En zone Nh, les portails devront être situés à 2,5 mètres minimum de l'alignement des voies et sur une échancrure de 10 mètres minimum à l'alignement de la voie, selon le croquis indicatif ci-dessous, ou, en cas d'impossibilité technique avérée, en retrait de 5 mètres minimum sur une échancrure de 5 mètres minimum :



ARTICLE N 4 Desserte par les RÉSEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence d'un réseau public de distribution d'eau potable, la desserte par des sources, puits, forages est admise dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

- ASSAINISSEMENT

*** Eaux usées**

Il est obligatoire de se référer à l'étude de zonage d'assainissement.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

En l'absence du réseau public d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

*** Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

ARTICLE N 5 CARACTÉRISTIQUES des terrains

Non réglementé.

ARTICLE N 6 IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES et aux VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE (Obligatoire)

Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement sont autorisés à moins de 5 mètres, sous réserve de respecter la distance existante et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

L'implantation des piscines est libre.

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Le long des routes départementales et en dehors des portes d'agglomération, les retraits sont les suivants :

- 15 mètres de l'axe des R.D. 10, 59, 113 et 107 (pour la partie Nord) pour les constructions
- 25 mètres de l'axe de la R.D. 107 (pour la partie Sud) pour les constructions à usage d'habitation et 20 mètres pour les autres constructions
- 35 mètres de l'axe de la R.D. 1082 pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions

Recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route départementale 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 demie le dénivelé 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 en bordures des routes départementales

Recul de 7 m du bord de la chaussée ou 4 m 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 des extensions de bâtiments existants en bordure des routes départementales

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 par 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.

ARTICLE N 7 **IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES (Obligatoire)**

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, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres
- soit en limite séparative (*en respectant les conditions stipulées à l'article 10*).

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 3 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.

Le nu intérieur des bassins des piscines doit être implanté à minimum 3 mètres des limites séparatives.

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE N 8 **DISTANCE entre DEUX CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PARCELLE**

Non réglementé.

ARTICLE N 9 **Coefficient d'EMPRISE au sol (C.E.S.)**

Non réglementé.

ARTICLE N 10 HAUTEUR maximum

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'au sommet des constructions (faîtage) (*ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus*). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 4 mètres sur limite, à moins de jouxter une construction d'une hauteur supérieure édifiée antérieurement ou simultanément en limite, à condition de respecter la hauteur du bâtiment voisin. L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur de plus de 4 mètres sur limite séparative est autorisé.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

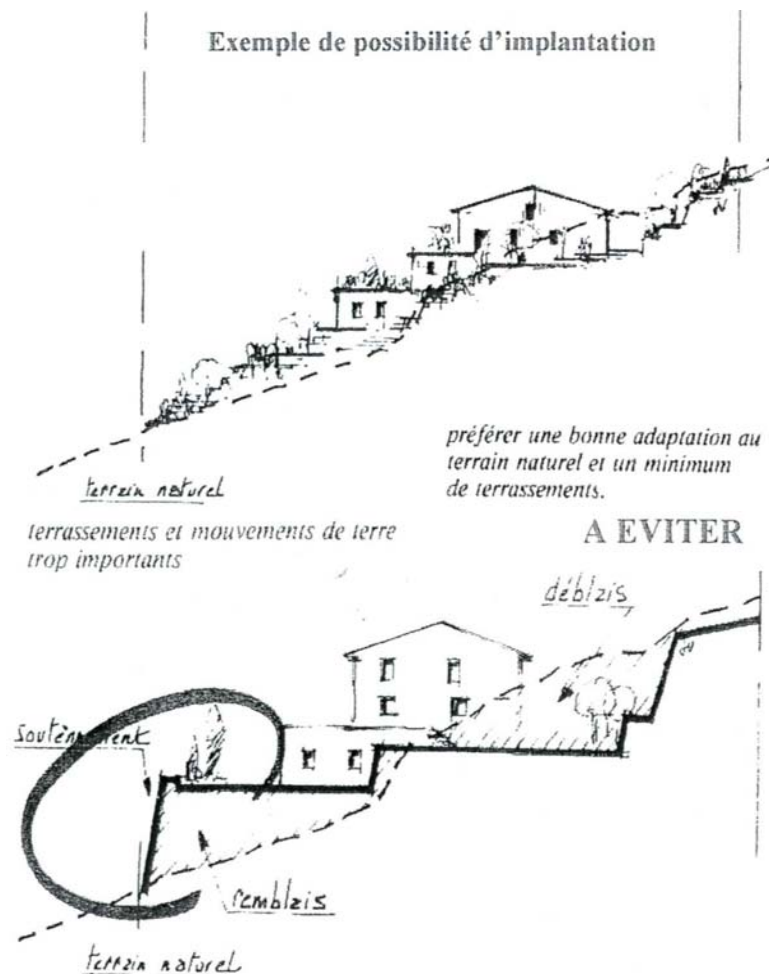
ARTICLE N 11 ASPECT extérieur

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme reste applicable.

- Les expressions architecturales caractéristiques d'autres régions sont exclues.
- Adaptation au terrain :

Le choix d'implantation, de volume et d'aspect devra se faire en fonction du site, des paysages, de la topographie et de façon à limiter l'utilisation d'énergie.

Les constructions devront s'adapter étroitement au profil du terrain naturel. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.



- Toitures

Les faîtages doivent se situer dans le sens de la longueur des bâtiments.
Les toitures devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 25 et 50 %.

Les toitures terrasses sont autorisées :

- pour les extensions de constructions existantes et dans la limite de 35% de l'emprise au sol existante et de 40 m² d'emprise au sol.
- pour les constructions annexes d'une emprise au sol limitées à 40 m².
- dans le cas où elles sont végétalisées.

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 25 et 50 % ne sont autorisées qu'à condition d'être adossées à une construction de taille plus importante ou à un mur de clôture haut.

Les constructions d'une emprise au sol maximale de 20 m² peuvent disposer d'une toiture à une seule pente, de pourcentage de pente minimum à 15%, et disposer d'une toiture de couleur rouge (non nécessairement en tuiles).

Les couvertures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de couleur rouge, excepté pour les toitures terrasses, selon le nuancier ci-dessous (ou couleurs équivalentes), avec un panachage admis des couleurs de rouge autorisées :



Rouge

Rouge Nuance

Vieilli Nuance

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines, des vérandas, des annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, des carports démontables, des pergolas, des panneaux solaires ou photovoltaïques et des ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

- Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs couleurs de façades doivent respecter les couleurs du nuancier ci-dessous ou couleurs équivalentes :



G20

T80

T60

T30



G10

V10

G40



G00

G30

G50



J30

J50

BL10, Blanc du littoral / Monoblanco



Il s'agit de couleurs issues du nuancier Parexlanko qui restent visibles en mairie pour plus de lisibilité, mais toutes autres couleurs assimilées à celles-ci sont autorisées (couleurs compatibles auprès d'autres constructeurs).

Les couleurs présentes ci-dessous peuvent être utilisées uniquement pour des encadrements de fenêtres et portes ou sur une partie limitée à savoir 1/4 de la construction maximum.

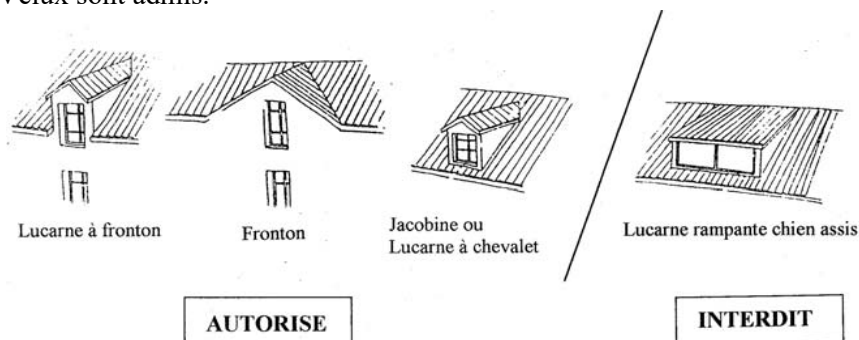


Deux couleurs sont possibles au maximum par construction.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines, aux vérandas, aux pergolas, aux carports démontables, aux annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, aux panneaux solaires ou photovoltaïques et aux ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

- Ouvertures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons, lucarnes à fronton, jacobines et lucarnes type Velux sont admis.



- Clôtures

Les clôtures sur voies seront réalisées :

- * soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une barrière,
- * soit par un mur surmonté d'une couverture ou d'un couronnement tuiles et d'une hauteur maximum de 1,70 mètre à partir du sol,
- * soit par un grillage plastifié de couleur verte, blanche ou grise d'une hauteur maximum de 1,70 mètre à partir du sol.

Le long des routes départementales, une hauteur maximale de 2 mètres des murs et grillages, comme énoncés précédemment, peut être autorisée, à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Pour les clôtures sur limites séparatives, dans le cas où un muret est réalisé, sa hauteur est limitée à 2 mètres à partir du terrain naturel avec une couverture ou un couronnement en tuiles.

Dans tous les cas, les couronnements en tuiles respecteront les couleurs du nuancier des toitures et la couleur des murs respectera celui des façades.

- Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

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

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas où elles sont végétalisées, ou dans les autres cas cités dans la partie « toiture ».

- Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

- Éléments bâtis remarquables du paysage identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123.1-7

Pour ces éléments, des prescriptions différentes sont admises à condition qu'elles aient pour effet d'assurer la mise en valeur du bâtiment et/ou de respecter et conserver son aspect d'origine.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Les places de stationnement doivent être prévues en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Les éléments végétaux remarquables du paysage identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123.1-7 devront être conservés.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupations du sol

ARTICLE N 14 Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE VI
DISPOSITIONS ANNEXES

ANNEXE 1 : DEFINITIONS

Ces définitions sont données à titre d'information pour faciliter l'application du règlement. Certaines d'entre elles risquent d'être modifiées prochainement suite à la loi modifiant le régime des autorisations.

ADAPTATIONS MINEURES

a) Selon l'Article L.123.1.9 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 "adaptations 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.

b) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles dictées 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.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

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

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.111.2 du Code de la Voirie Routière).

Il s'agit soit de l'alignement actuel, soit de l'alignement futur (lorsque la voie fait l'objet d'élargissement).

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

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

CLOTURE

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

CONSTRUCTION A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociales, sanitaires, culturelles...) ainsi que des constructions privées de même nature.

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

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net (cf. surface hors œuvre nette) susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (cf. emprise au sol).

EMPRISE AU SOL

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

ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L.311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.

*** Coupe et abattage d'arbres :**

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière.

C'est le cas des :

- . coupes rases suivies de régénération
- . substitutions d'essences forestières.

*** Défrichement :**

Selon une définition du Conseil d'Etat « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

EXPLOITATION AGRICOLE

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

*** Exploitation agricole :**

L'exploitation doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la surface minimum d'installation (SMI) définie par arrêté préfectoral pour le Département de la Loire.

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 cinq ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire d'une « Dotation jeune Agriculteur ».

Les centres équestres devront justifier de l'équivalence de la SMI, cinq ans d'activité et de la capacité professionnelle (BESS ou ATE).

*** 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 immédiate du siège d'exploitation. Le nombre de logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole.

*** Définition de l'exploitant agricole :**

L'exploitant doit mettre en valeur une exploitation agricole telle qu'elle est définie ci-dessus. Il doit en outre bénéficier des prestations de l'assurance maladie des exploitants agricoles (AMEXA). Si le constructeur ne bénéficie pas des prestations de l'AMEXA, et qu'il exerce une activité autre qu'agricole, il doit déjà utiliser des bâtiments agricoles à proximité du logement prévu, et doit avoir mis en valeur, pendant une durée minimale de cinq ans, une exploitation agricole telle qu'elle est définie au paragraphe précédent.

EXTENSION

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

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R.111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

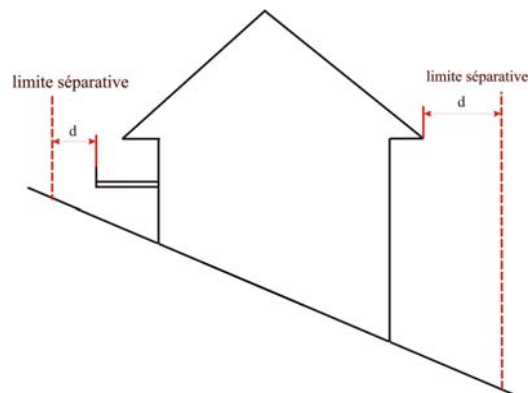
Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R.444-3 du code de l'Urbanisme.

IMPASSE

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

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence. Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.



INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Article R.442-2 du Code de l'Urbanisme

Sont considérés comme installations et travaux divers :

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

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 plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules,
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, 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 ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

TENEMENT

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

**ANNEXE 2 : ARTICLES LEGISLATIFS
S'APPLIQUANT DE FACON
INDEPENDANTE (liste non
exhaustive)**

Il s'agit de quelques articles qui s'appliquent, indépendant du règlement, comme les articles du Règlement National d'Urbanisme, ainsi que des articles d'autres législations. Ce n'est pas un inventaire exhaustif.

Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 du Code de l'Urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 682 du Code Civil :

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf pour les abris d'animaux, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques.

Code de la Voirie Routière :

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

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 création et la modification des accès privés sur les voies communales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Maire.

Article L.114-1 et suivants du Code de la Voirie Routière concernant la mise en place de pans coupés pour dégager la visibilité dans les carrefours.

Article L.1331-10 du Code de la Santé Publique en matière d'assainissement :

Le rejet des eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut donc être subordonné à un pré-traitement approprié.

Code de la Santé Publique :

Toute alimentation en eau potable par un dispositif autre que le réseau public, tels source, puit, forage, est soumise à déclaration ou à autorisation au titre de ce code et doit respecter les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

**ANNEXE 3 : LISTE DES ESSENCES
LOCALES CONSEILLÉES**

Les essences locales ci-dessous énumérées sont fortement conseillées dans la création des haies, bosquets ou écrans végétaux.

Haut-jet

Sol calcaire	Sol argileux	Sol humide
Bouleau	Bouleau	Bouleau Aulne commun
Catalpa	Charme	
Charme	Chêne	Chêne Palustre
Chêne		
Erable Plane		
Erable Sycomore		
Frêne	Frêne	Frêne
Hêtre		
Marronnier	Marronnier	
Mûrier		
Noyer		
Orme	Orme	
Peuplier Blanc	Peuplier	Peuplier Platane
Platane		
Pommier à fleurs	Pommier à fleurs	
Sorbier	Sorbier	Sorbier des oiseaux
Tilleul	Tilleul	
	Saule	Saule
	Prunier à fleurs	Amélanchier Liquidamba

Autres possibilités : Acacia – Merisier.

Arbustes buissonnants ou intermédiaires

Charmille, noisetiers, aubépines greffées, peupliers, aulnes, prunelliers, sureaux... Quelques rosacées éparses, pour diversifier, peuvent être introduites dans une haie.

Arbustes d'ornement

Hauteur 60 cm - 1 m

- Hortensia à mettre au Nord - floraison en été
- Azalée à mettre au Nord - terre de bruyère
- Rhododendron à mettre au Nord - terre de bruyère
- Potentille floraison été - jaune
- Caryoptéris floraison été - bleu
- Symphorine boule automne
- Mahonia feuillage persistant

Hauteur 2 m - 2,50 m

Floraison de Printemps

- Forsythia jaune
- Groseillier sanguin (rouge)
- Seringat blanc
- Deutzia blanc
- Weigelia (rouge)
- Lilas
- Spirée Van Houttei (1 m) - blanche
- Cognassier du Japon (rouge)
- Viburnum boule de neige
- Genêt

Floraison d'Été

- Hibiscus
- Buddleia
- Rosier arbustif différentes variétés
- Spirée Billardi (rose)

Fruits à l'Automne

- Houx
- Cornouiller (bois rouge ou jaune)