

Département du Puy-de-Dôme

PLAN LOCAL D'URBANISME

- Commune d'Orcet -

- Date : Janvier 2018

3.1 - REGLEMENT

après modification simplifiée n°4

Mairie d'Orcet
11, Place Henri Romeuf
63670 ORCET
Tel : 04 73 84 73 17
Fax : 04 73 84 94 89
Email : mairie-orcet@wanadoo.fr

Campus Développement
27, route du Cendre
Centre d'affaires MAB – entrée n°4
63800 COURNON-D'AUVERGNE
Tel : 04 44 05 27 08
Email : urbanisme@campus63.fr

Prescrit par D.C.M. du 28/03/2007

Arrêté par D.C.M. du

Approuvé par D.C.M. 26/06/2012

Révision, modification, mise en compatibilité :

Modification n°1 approuvée par délibération du 02/07/2013

Mise à jour n°1 approuvée par arrêté municipal du 10/10/2013

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du 11/03/2015

Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du 16/02/2016

Modification simplifiée n°3 approuvée par délibération du 04/05/2017

Modification simplifiée n°4 approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 22/02/2018

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES.....	1
ZONE UD	5
ZONE UB.....	11
ZONE UE.....	18
ZONE UJ.....	23
ZONE UL.....	29
ZONE AUB	35
ZONE AUE	42
ZONE AUL.....	47
ZONE A.....	53
ZONE N.....	59
Annexe 1 : DÉFINITIONS	65
Annexe 2 : NUANCIERS.....	67

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Orcet.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1) Les dispositions des articles ci-après du Code de l'urbanisme :

- R111-2 : salubrité et sécurité publique
- R111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R111-4 : desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement
- R111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- R111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

2) Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe

3) L'article 72 de la loi 85.30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones :

1 - LES ZONES URBAINES

Elles comprennent :

- La zone **UD**, définissant les zones de centre ancien du village comportant un bâti dense.
- La zone **UB**, définissant les zones d'extension de l'urbanisation comportant un bâti d'une densité moyenne.
Un sous secteur **UBb** définit les secteurs en assainissement individuel.
- La zone **UE**, définissant les zones à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- La zone **UJ**, définissant les zones à destination des activités économiques.
- La zone **UL**, définissant les zones à vocation principale de loisirs, d'équipements sportifs, d'accueil et d'activités touristiques.

2 – LES ZONES À URBANISER

Elles comprennent :

- La zone **AUB**, définissant les zones insuffisamment équipées mais où les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
Les zones AUB ont vocation à devenir des zones UB.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- La zone **AUE**, définissant les zones insuffisamment équipées mais où les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
Les zones AUE ont vocation à devenir des zones UE.
- La zone **AUL**, définissant les zones insuffisamment équipées mais où les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
Les zones AUL ont vocation à devenir des zones UL.

3 – LES ZONES AGRICOLES

Elles comprennent :

- La zone **A**, définissant les zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Un sous-secteur Av représente une zone à vocation agricole mais non constructible.
Un sous-secteur Ah représente une zone à vocation constructible limitée (sur existant).

4 – LES ZONES NATURELLES

Elles comprennent :

- La zone **N**, définissant les zones à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
Un sous secteur **NL** est destiné à l'aménagement de loisirs et sportifs dans l'espace naturel.
Un sous secteur **Nh** est destiné à l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes.

L'indice « i » correspond aux risques d'inondations forts et moyens.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES ET RAPPELS

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Article L123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

LES DEFRIQUEMENTS :

Les défrichements, c'est à dire « toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière... », sont régis par les articles L311-1 à L315-2 et R311-1 à R314-5 du Code Forestier, et concernent les bois communaux ainsi que les bois des particuliers. Il est obligatoire de demander une autorisation administrative de défrichement auprès de la DDAF avant tout défrichement, sauf pour les bois de moins de 20 ans ou en deçà de certains seuils de surface fixés par l'arrêté préfectoral n°2003-70-1 du 11 mars 2003 (seuils non applicables aux forêts publiques). Il est à noter que l'obtention de l'autorisation de défricher pourra être refusée ou conditionnée à la mise en œuvre de mesures compensatoires dans certains cas.

- L'autorisation de défrichement doit être préalable à toute autre autorisation administrative (notamment permis de construire) et une autorisation donnée au titre de l'urbanisme ne vaut pas autorisation de défrichement (L311.5 du code Forestier).
- La loi prévoit des motifs d'opposition au défrichement (risques naturels, richesse biologique, investissements publics antérieurs,...) (L311.3 du code Forestier. Des mesures compensatoires peuvent être également exigées.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Le défrichement doit être appréhendé pour tous types de travaux mettant fin à la destination forestière (construction, voirie, parkings, réseaux divers, ...)
- La DDAF est le service instructeur pour tout type de forêt, publique ou privée.

LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES INONDATION DU BASSIN D'AUZON concerne la commune d'Orcet. Ce PPRi est une servitude d'utilité publique qui s'impose au P.L.U. Le présent règlement comprend une partie des règles provenant du règlement du PPRi. De ce fait, il convient que le pétitionnaire se rapproche du document original pour avoir connaissance de l'ensemble des règles concernant son projet. Les secteurs concernés sont compris dans les zones avec l'indice « i ».

LES VERGERS ET PLANTATIONS D'ARBRES EN EXPLOITATION

Afin de protéger les constructions actuelles ou futures, il convient d'appliquer une marge de recul et une réciprocité de 15 mètres au moins entre les vergers et plantations d'arbres en exploitation, actuels ou futurs, et les limites séparatives des parcelles où se situent des bâtiments existants ou futurs.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UD

Caractère dominant de la zone – la zone UD est une zone de centre ancien où il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et animations. Sont autorisés les logements et les activités non nuisantes (commerce, artisanat, services, équipement collectif, espace de stationnement...).

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les nouvelles constructions à usage agricole,
- Les installations de camping ou de caravanning de toute nature,
- Les constructions à usage industriel.

ARTICLE UD 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles n'apportent pas de gêne au voisinage.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage artisanal ou agricole existantes sous condition que la gêne éventuelle apportée au voisinage ne soit pas aggravée,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à des constructions ou ouvrages,
- Les installations classées ne sont admises que si les nécessités de leur fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances,

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - Accès et voirie

§.I. Accès

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible.
- 2) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

§.II. Voirie

Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE UD 4 - Desserte par les réseaux

§.I. Eau potable

Toutes constructions ou installations nouvelles qui en consomment doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

§.II. Assainissement

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe, mais privilégier leur gestion à la parcelle.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, 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 sans porter préjudice aux fonds voisins.

§.III. Electricité – Gaz – Télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UD 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées :

- À la limite des voies publiques ou privées, et/ou des emprises publiques, ou des marges de recul portées au plan de zonage (ces marges de recul se substituant à l'alignement des voies et emprises publiques).
- Ou avec un recul identique à la construction ou à la clôture voisine la plus proche.
- Ou en cas de présence d'une clôture à l'alignement : avec un recul identique à la construction voisine ou avec un recul de 3 mètres minimum.

Pour les extensions des constructions, elles seront réalisées dans la continuité du bâtiment existant.

Pour les annexes, l'implantation est à l'alignement de la voie, de l'emprise publique ou de la marge de recul portée au plan de zonage, ou à 0,50 mètre minimum de celui-ci.

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est à l'alignement de la voie ou à 0,50 mètre minimum de celui-ci.

ARTICLE UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toutes les constructions doivent s'implanter de manière à respecter les prescriptions suivantes :

- Soit sur les limites séparatives ou sur les marges de recul portées au plan de zonage (la marge de recul se substituant alors à la limite séparative),
- Soit avec un recul dont la distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points ($D \geq H/2$) et sans que ce recul puisse être inférieur à 3 mètres.
- En cas de création de baies (à l'exception des baies translucides et non ouvrantes) le retrait réglementaire doit être respecté. (article 675 et suivants du Code civil)

Pour les annexes, l'implantation est soit en limite séparative ou en limite de la marge de recul portée au plan de zonage (la marge de recul se substituant alors à la limite séparative), soit à 0,50 mètre minimum de celle-ci.

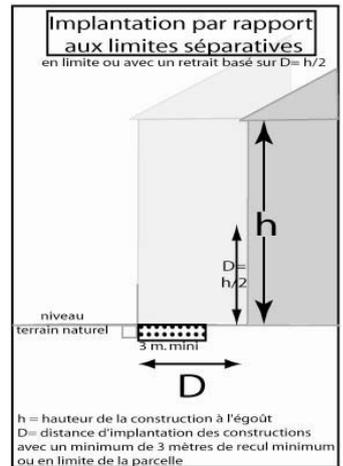
Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est soit en limite séparative soit à 0,50 mètre minimum de celle-ci.

ARTICLE UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Implantation libre

ARTICLE UD 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles particulières.

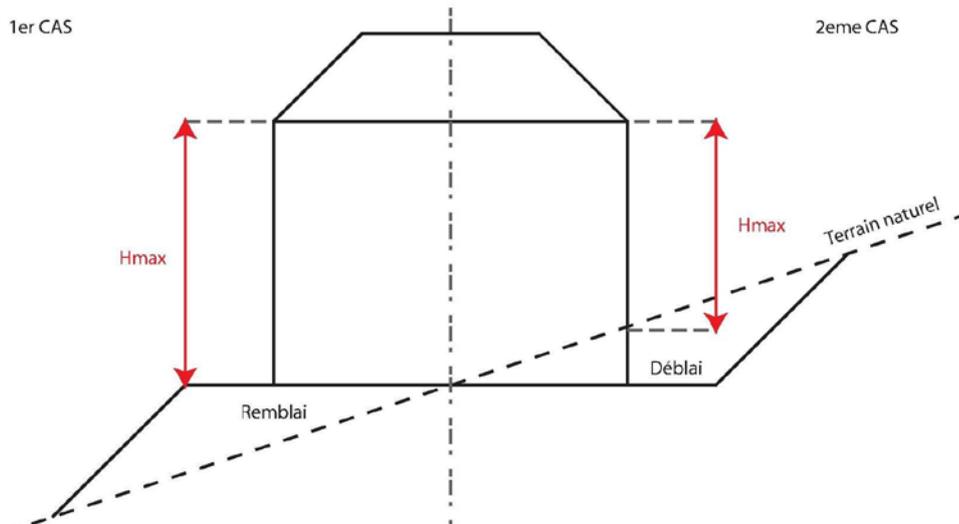


ARTICLE UD 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point à l'égout des toitures.

Par sol existant il faut considérer :

- 1er cas : Le terrain naturel après terrassements dans le cas où la construction réclamerait un remblai.
- 2ème cas : Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclamerait un déblai.



La hauteur doit être compatible avec celle des constructions voisines sans excéder 9 mètres sauf mention contraire portée au plan de zonage.

Les extensions des constructions déjà implantées à une hauteur supérieure, seront au maximum au même niveau que les constructions existantes

Pour les annexes, la hauteur est fixée à 3,5 mètres.

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE UD 11 - Aspect extérieur des constructions

Il est recommandé de se référer à la charte architecturale et paysagère du bourg.

I – GENERALITES

- Les bâtiments anciens devront être restaurés en respectant leur aspect architectural traditionnel.
- Les constructions neuves doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'autorisation d'urbanisme ne pourra être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.

Secteur UD

- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.
- les constructions s'adapteront à la pente (volume et/ou surface) entre les déblais et remblais, dans la mesure des disponibilités techniques.
- Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architectural ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement.

II - REGLES PARTICULIERES

II - 1 Toiture

Pentes

- Les pentes des couvertures ne seront pas supérieures à 40 % et devront s'harmoniser avec celles des bâtiments contigus.
- L'introduction d'éléments de types capteurs (photovoltaïques, solaires,...), fenêtres de toit est admise sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du maintien de la couverture existante autour de l'élément, d'une dimension au moins égale à celle d'un rang de tuiles. Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public si le bâtiment qui les porte est en covisibilité avec un monument.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées si elles ne dépassent pas 25 m² par habitation principale et si elles sont accessibles depuis une pièce habitable. Pour le bâti traditionnel existant ce ne pourra être qu'en patio.

Matériaux

- Le matériau de couverture sera en tuiles creuses ou à emboîtement grandes ondes de teinte rouge uniforme ou en ardoise, selon les dispositions d'origine particulières du bâtiment, ou il rappellera finement ces matériaux si les charpentes n'en supportent pas la charge.
- Hors véranda et annexes, la couverture sera uniforme et identique aux bâtiments existants
- Les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve d'intégration dans l'environnement.
- Pour les extensions et annexes, voir paragraphe II-3

II - 2 Façades

- Les façades seront traitées soit en maçonnerie de pierres apparentes, soit enduites, leur teinte sera recherchée dans une gamme de produits naturels se référant à l'environnement existant et au nuancier annexé et disponible en mairie, la couleur blanche est proscrite.
- Les maçonneries enduites seront de finition talochée fin. Les enduits pourront être badigeonnés ou peints.
- Leurs tonalités devront s'harmoniser avec les menuiseries, volets, portes, fenêtres, encadrement et ferronneries.
- Sont interdites les imitations telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...
- Les ouvertures créées seront de proportions verticales.
- Les menuiseries et volets seront de préférence de type traditionnel en bois peint, sinon très rapprochant. Leurs teintes seront discrètes en accord avec la couleur des façades : soit en bois traité de teinte naturelle, soit d'une couleur du nuancier 1 annexé au présent règlement et disponible en mairie ; la couleur blanche est proscrite pour toutes les menuiseries à l'exception des fenêtres.
- Les ferronneries seront d'une couleur choisie dans le nuancier 1 annexé au présent règlement.

II - 3 Extensions et annexes

Les couvertures et les façades des extensions et annexes devront être réalisées dans les mêmes teintes que celles du bâtiment principal. Les vérandas et auvents de moins de 20 m² d'emprise au sol et les annexes pourront être traités différemment dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes, au site ou au paysage.

II - 4 Clôtures

Les clôtures seront réalisées en limite de propriété ou à l'alignement du front bâti. La couleur blanche est interdite pour les balustrades et les portails.

Les clôtures en maçonnerie seront enduites, les portails seront réalisés de préférence en bois ou en métal.

ARTICLE UD 12 – Stationnement des véhicules

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement de véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les habitations, 1 place par logement,
- Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, bâtiments publics, activités et commerces, 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE UD 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations seront réalisées dans des essences locales.

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

ZONE UB

Caractère dominant de la zone – La zone UB correspond aux zones situées en périphérie du bourg destinée à vocation résidentielle pour la construction de pavillons individuels avec une occupation du sol modérée. Elle offre la possibilité d'implantation de commerces et locaux professionnels à activités non nuisantes.

Le secteur UBb représente les secteurs non desservis par un réseau d'assainissement collectif.

Le secteur UBi correspond aux limites du PPRI de l'Auzon. Le PPRI de l'Auzon constitue une servitude d'utilité publique dont les prescriptions s'imposent dans l'instruction des actes d'urbanisme.

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

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage industriel
- Les dépôts qui ne sont pas soumis aux règles des installations classées

En secteur UBi: seules sont autorisées les constructions mentionnées au règlement du PPRI.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

En secteurs UB et UBb,

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage artisanal ou agricole existantes sous condition que la gêne éventuelle apportée au voisinage ne soit pas aggravée,
- Les travaux de modification ou d'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur UBi, il convient de se référer au règlement du PPRI.

SECTION 2 **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UB 3 - Accès et voirie

§.I. Accès

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible.
- 2) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

§.II. Voirie

Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement.

Secteur UB

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux

§.I. Eau potable

Toutes constructions ou installations nouvelles qui en consomment doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

§.II. Assainissement

1) Eaux usées

En secteurs UB et UB_i,

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En secteur UB_b

En l'absence de réseaux collectifs, toute construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire. Les dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

2) Eaux pluviales

Il importe de favoriser la restitution au sol des eaux météorites non infiltrées au plus près de leur production : terre, jardin, etc., plutôt que de les conduire dans les réseaux unitaires ou séparatifs. Si le traitement des eaux pluviales est limité sur l'emprise de l'opération, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, 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 sans porter préjudice aux fonds voisins et devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

§.III. Electricité – Gaz – Télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UB 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

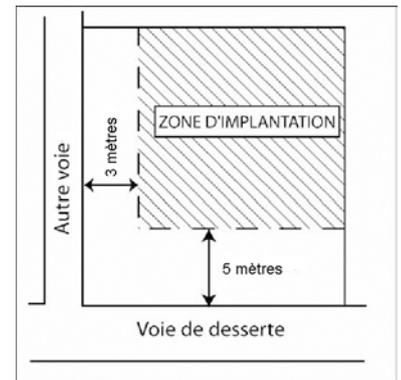
ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions et leurs annexes doivent être implantées avec un recul, par rapport à l'alignement actuel ou projeté de la voie égal à :

- La marge de recul qui est portée sur le plan de zonage et qui concerne les constructions principales et les extensions ;

Secteur UB

- A défaut de la présence d'une marge :
 - 5 mètres minimum pour les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour la voie de desserte quand les terrains sont bordés de plusieurs voies ;
 - 3 mètres minimum pour les autres voies.



Pour les extensions ou surélévation, la disposition ne s'applique pas, à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué.

Les annexes et les piscines couvertes dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure à 2 mètres et dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² sont admises dans les marges de recul portées au plan de zonage. Dans ces conditions, leur implantation sera en limite de l'alignement actuel ou projeté de la voie, ou à 0,5 mètres minimum de celui-ci.

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est à 0,50 mètre minimum de l'alignement de la voie, même en présence d'une marge de recul.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et les extensions seront autorisées :

- Avec un recul au moins égale à la marge de recul qui est portée sur le plan de zonage.
- A défaut de la présence d'une marge de recul :
 - En limite séparative ;
 - Sinon la distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points ($D \geq H/2$). Le recul minimal sera de 3 mètres des limites séparatives.

Pour les annexes, l'implantation sera en limite séparative ou de la marge de recul si elle existe, ou à 0,50 mètre minimum de celle-ci.

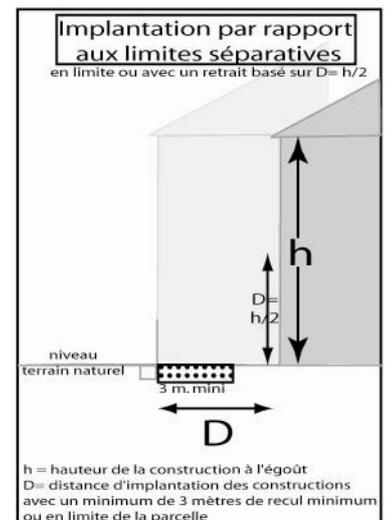
Les annexes et les piscines couvertes dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure à 2 mètres et les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² sont admises dans les marges de recul portées au plan de zonage. Dans ces conditions, leur implantation sera en limite de la limite séparative, ou à 0,5 mètres minimum de celle-ci.

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est soit en limite séparative, soit à 0,50 mètre minimum de celle-ci, même en présence d'une marge de recul.

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Implantation libre

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol

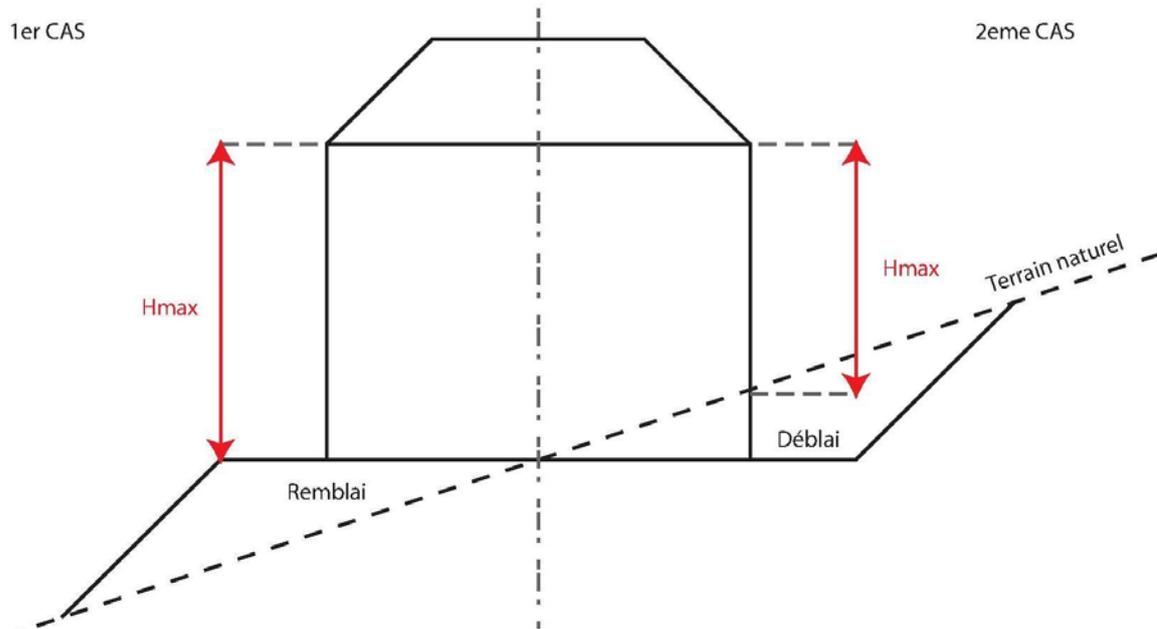


Le coefficient d'emprise des sols est fixé à 50%.

ARTICLE UB 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point à l'égout des toitures.
Par sol existant il faut considérer :

- 1er cas : Le terrain après terrassements dans le cas où la construction réclamerait un remblai.
- 2è cas : Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclamerait un déblai.



La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.

Pour les extensions des constructions existantes, la hauteur sera au maximum identique au bâtiment existant.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- Pour les parties de construction neuves ou les extensions de constructions existantes, implantées en limite séparative, la hauteur n'excédera pas 3,5 mètres en tout point de la construction sur cette limite ; cette règle ne s'appliquera pas en cas de constructions mitoyennes simultanées de chaque côté de la limite.
- Pour les annexes, la hauteur est limitée à 3,5 mètres.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

Pour les sous secteurs UB_i, il convient de prendre en compte la hauteur des constructions par rapport à la cote de mise hors d'eau définie comme suit (règlement du PPR_i) : la cote de mise hors d'eau (CMHE) est définie comme la cote du terrain naturel (TN) au point le plus haut sous l'emprise du projet à laquelle est ajoutée une hauteur correspondant à l'aléa pris en compte pour la parcelle concernée, soit :

- en zone d'aléa fort, $CMHE = TN + 2$ mètres.
- en zone d'aléa moyen, $CMHE = TN + 1$ mètres.

Secteur UB

Les planchers habitables ou fonctionnels des constructions éventuellement autorisées devront être implantés à au moins 0.20 mètre au-dessus de la cote de Mise Hors d'eau (CMHE).

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions

Il est recommandé de se référer à la charte architecturale et paysagère du bourg.

I – GENERALITES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- L'autorisation d'urbanisme ne pourra être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les choix en matière d'implantation de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.
- Les exhaussements de terrain (remblais, digues...) en zone inondable « i » sont interdits sauf ceux qui seraient de nature à abaisser le risque collectif encouru par les constructions ou occupations du sol existantes, ou ceux nécessaires pour la réalisation des constructions ou extensions autorisées. Dans ce cas, ces travaux ne devront pas conduire à modifier les conditions d'écoulement des crues dans le sens d'une augmentation du risque en amont, en aval ou sur la rive opposée.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architectural ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement.

II – REGLES PARTICULIERES

II - 1 Toiture

Pentes

- Les pentes des couvertures ne seront pas supérieures à 40 % et devront s'harmoniser avec celles des bâtiments contigus.
- L'introduction d'éléments de types capteurs (photovoltaïques, solaires,...), fenêtres de toit est admise sous réserve :
 - soit, en cas de couverture partielle d'un pan de toit, du maintien de la couverture existante autour de l'élément, d'une dimension au moins égale à celle d'un rang de tuiles
 - soit de la couverture totale d'un ou plusieurs pans de toiture.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées si elles ne dépassent pas 50% de la surface totale de la construction.

Matériaux

- Les matériaux de couverture rappelleront par leur forme et leur couleur la tuile genre romane rouge sans nuance.
- L'emploi d'autres matériaux pourra être utilisé dans la mesure où leur texture ou leur teinte s'harmonise avec celles des couvertures des bâtiments voisins.
- Les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve d'intégration dans l'environnement.
- Pour les extensions et annexes, voir paragraphe II-3.

II - 2 Façades

- Les façades seront traitées soit en maçonnerie de pierres apparentes, soit en enduits peints, soit en crépi finition talochée fin (voir photos en annexes);
- La teinte des façades pourra être recherchée dans une gamme de produits naturels se référant à l'environnement existant et au nuancier annexé et disponible en mairie.
- Les bardages pourront être en bois de teinte foncée ou naturelle. La teinte sera recherchée dans une gamme de produits naturels se référant à l'environnement existant et au nuancier annexé.
- La couleur blanche est proscrite sauf pour les menuiseries.
- Leur tonalité doit s'harmoniser avec les menuiseries, volets, portes, fenêtres, encadrement et ferronneries.
- Sont interdites les imitations telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...
- Les teintes des menuiseries seront discrètes en accord avec la couleur des façades se référant à l'environnement existant et pourront être recherchées au nuancier annexé.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

II - 3 Extensions et annexes

Les couvertures et les façades des extensions et annexes devront être réalisées dans la même teinte que celle du bâtiment principal. Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, les vérandas et les auvents pourront être traités différemment dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes, au site ou au paysage.

II – 4 Clôtures

Les clôtures devront être en harmonie par la forme et les matériaux avec les clôtures voisines.

- La hauteur sur rue d'un mur plein traditionnel est limitée à 1,60 m. Sauf en cas de mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie (doublé ou non d'une haie vive) dont la hauteur totale ne pourra alors excéder 2 mètres.
- En limite séparative la hauteur de clôture mesurée à partir du terrain naturel ne dépassera pas 2 mètres.
- Les couleurs des enduits seront en harmonie avec la teinte du bâtiment ou des clôtures voisines. La couleur blanche est interdite pour les balustrades et les portails.
- Les haies de feuillues composées de plusieurs espèces sont préconisées.

Dans les secteurs UBi, les clôtures pleines (murs ou équivalents) sont interdites sauf si elles sont parallèles au sens du courant principal et en front de rue. Dans les autres cas, des clôtures ajourées ou des clôtures souples (type 3 fils ou grillage « maille lâche ») sont autorisées.

ARTICLE UB 12 – Stationnement des véhicules

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement de véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- pour les habitations, 2 places par logement de moins de 150 m² de surface de plancher et 3 places au-delà.
- Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, bâtiments publics, activités et commerces, 1 stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Dans les secteurs UBi, les mesures prises pour leur exploitation devront garantir une occupation non permanente ou une évacuation rapide et une possibilité de mise en sécurité (zone refuge ou dispositif d'évacuation rapide). Par ailleurs elles ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et donc

Secteur UB

présenter de par leur conception une vulnérabilité limitée (pas de remblaiement sauf zone refuge éventuelle, respect de prescriptions liées aux clôtures, dispositif anti-embâcles).

ARTICLE UB 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations se feront avec des essences locales et variées (feuillus).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

Dans les lotissements, les espaces verts doivent être arborés, végétalisés et aménagés en aires de jeux, espaces de rencontre, stationnements.

ZONE UE

Caractère dominant de la zone – zone équipée réservée principalement aux équipements d'intérêt public ou collectifs (école, crèche, salle polyvalente, atelier communal, caserne sapeurs pompiers et équipements sanitaires et sociaux...).

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 2 sont interdites.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les constructions et extensions à condition d'être en relation avec le caractère dominant de la zone,
- Les annexes sont autorisées à condition d'être en lien avec la vocation du bâtiment principal,
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition :
 - a) Soit qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, avec au maximum un logement par activité. Elles seront contigües ou intégrées aux bâtiments. La surface de plancher des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 150 m².
 - b) Soit qu'elles soient réalisées dans le cadre d'équipements collectifs.**
- Les installations techniques et les constructions à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - Accès et voirie

§. I. Accès

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible.
- 2) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

§.II. Voirie

Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE UE 4 - Desserte par les réseaux

§.I. Eau potable

Toutes constructions ou installations nouvelles qui en consomment doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

§.II. Assainissement

1) Eaux usées

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, et si nécessaires, avoir un système de prétraitement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égout d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

Il importe de favoriser la restitution au sol des eaux météorites non infiltrées au plus près de leur production : terre, jardin,..., plutôt que de les conduire dans les réseaux unitaires ou séparatifs

Si le traitement des eaux pluviales est limité sur l'emprise de l'opération, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, 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 sans porter préjudice aux fonds voisins et devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

§.III. Electricité – Gaz – Télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UE 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles particulières

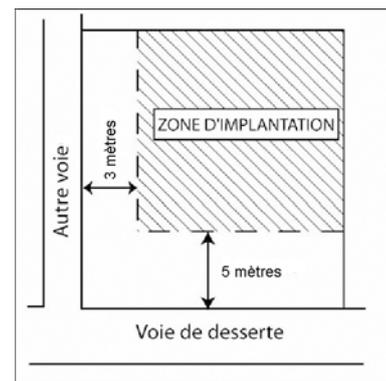
ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est à 0,50 mètre minimum de l'alignement de la voie.

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul, par rapport à l'alignement actuel ou projeté de la voie égal à :

- 5 mètres minimum pour les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour la voie de desserte quand les terrains sont bordés de plusieurs voies.
- 3 mètres minimum pour les autres voies

Pour les extensions ou surélévations, la disposition ne s'applique pas, à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué.



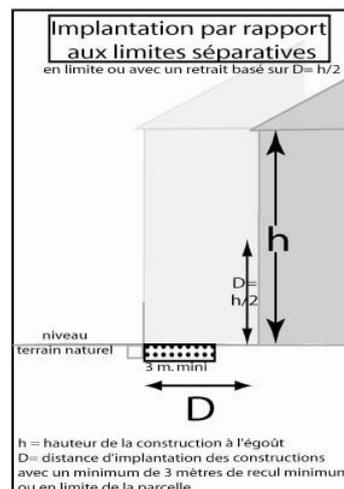
ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est soit en limite séparative soit à 0,50 mètre minimum de celle-ci.

Les constructions et les extensions seront autorisées :

- En limite séparative,
- Sinon la distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points ($D \geq H/2$). Le recul minimal sera de 3 mètres des limites séparatives.

Pour les annexes, l'implantation sera en limite séparative ou à 0,50 mètre minimum de celle-ci.



ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Implantation libre

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol

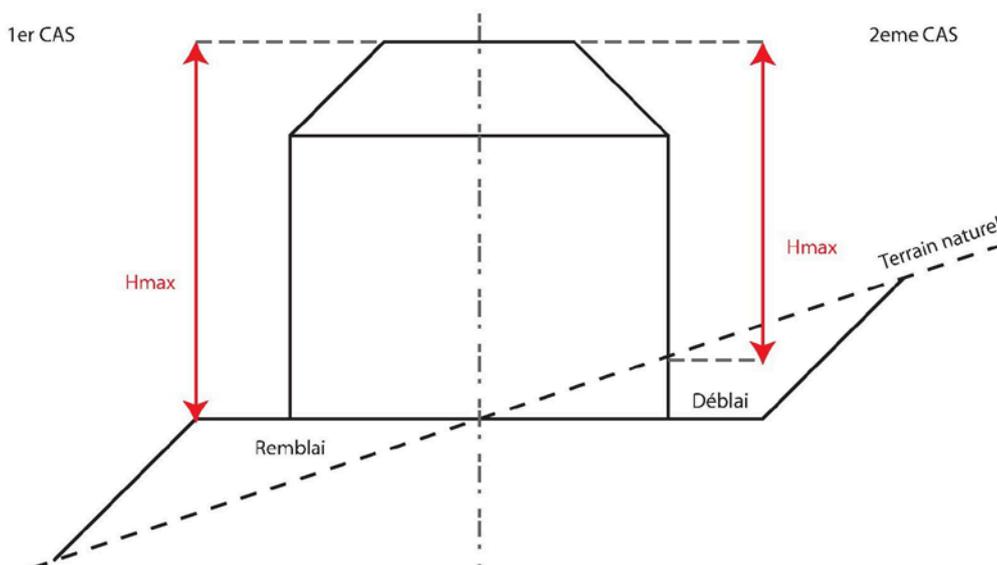
Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UE 10 - Hauteur maximum des constructions.

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par sol existant, il faut considérer :

- 1er cas : Le terrain naturel après terrassements dans le cas où la construction réclamerait un remblai.
- 2ème cas : Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclamerait un déblai



Pour les habitations, leur hauteur ne pourra pas dépasser :

- 7,5 mètres pour les habitations contiguës à un bâtiment d'activités et sans pouvoir cependant dépasser la hauteur totale de ce bâtiment d'activités,
- 10 mètres pour les habitations intégrées à un bâtiment d'activités.

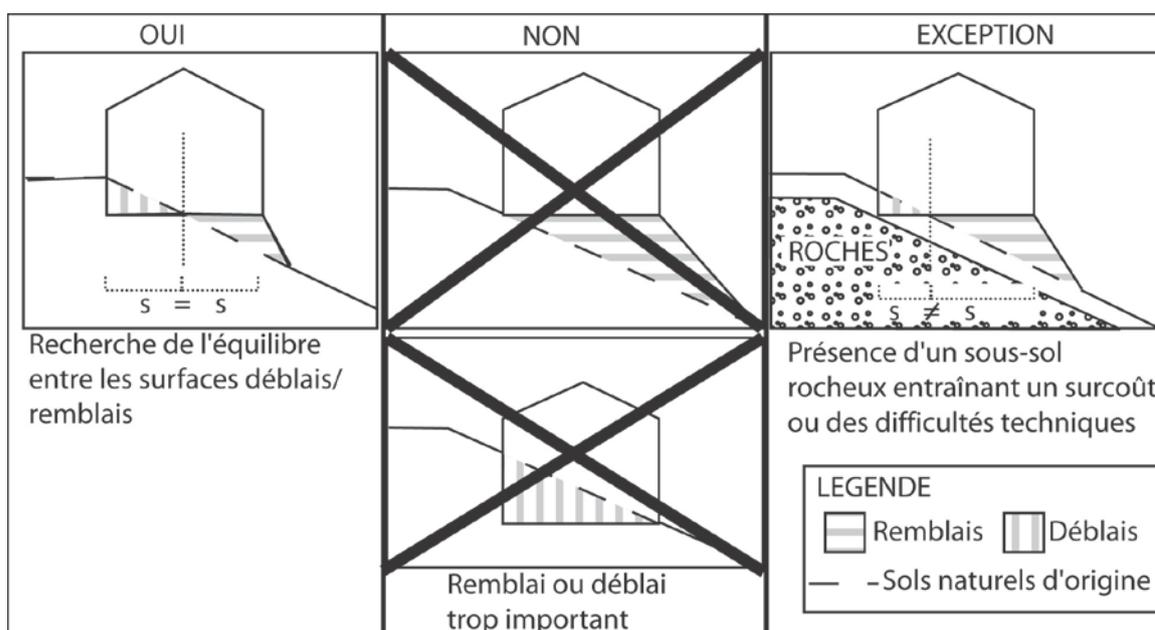
Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 10 mètres.

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions

I – GENERALITES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les constructions s'adapteront à la pente naturelle de terrain en évitant le plus possible les modifications et en cherchant un équilibre (volume et/ou surface) entre les déblais et remblais, dans la mesure des possibilités techniques (exemple : roches ou présence de réseau en sous sol).



- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux
- La couleur blanche est proscrite sauf pour les menuiseries
- Les choix en matière d'implantation de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.
- Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

II - RÈGLES PARTICULIÈRES

- L'introduction d'éléments de types capteurs (photovoltaïques, solaires), fenêtres de toit..., est admise dans la mesure d'une bonne intégration dans son environnement urbain et dans le paysage.
- Les extensions des constructions devront être traitées en harmonie avec les bâtiments existants.
- Les façades et les clôtures ne pourront être brillantes ou réfléchissantes.
- Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :
 - o Tôle ondulée
 - o Carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment non peints ou non enduits.
- Les clôtures végétalisées sont préconisées, constituées de haies vives d'essences locales ou d'alignement d'arbres (feuillus). La couleur blanche est interdite pour les balustrades et les portails.
- Les toitures végétalisées sont autorisées

ARTICLE UE 12 – Stationnement des véhicules

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement de véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les habitations, 2 places par logements de moins de 150 m² de surface de plancher et 3 places au-delà.
- Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, bâtiments publics, activités, 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

Les plantations se feront avec des essences locales et variées (feuillus).

10 % de la superficie de l'unité foncière devra être traité en espaces verts plantés en pleine terre.

Les aires de stockage et de dépôt seront dissimulées par des écrans végétaux.

ZONE UJ

Caractère dominant de la zone – zone équipée destinée principalement à l'accueil des activités artisanales, industrielles, des bureaux, des services, des équipements collectifs et des espaces de stationnement de véhicules automobiles, engendrant peu de nuisance ou de pollution.

Le secteur UJi correspond aux limites du PPRi de l'Auzon. Le PPRi de l'Auzon constitue une servitude d'utilité publique dont les prescriptions s'imposent dans l'instruction des actes d'urbanisme.

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

ARTICLE UJ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage commercial,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les terrains de camping et caravaning.

En secteur UJi: seules sont autorisées les constructions mentionnées au règlement du PPRi.

ARTICLE UJ 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

En secteur UJ,

- Les constructions et extensions à condition d'être en relation avec le caractère dominant de la zone,
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, avec au maximum un logement par activité. Elles seront également contigües ou intégrées aux bâtiments d'activités.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités existantes sous condition que la gêne éventuelle apportée au voisinage ne soit pas aggravée.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les installations techniques et les constructions à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et affouillements liés à la construction des bâtiments ou à la remise en état du site.

En secteur UJi, il convient de se référer au règlement du PPRi.

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UJ 3 - Accès et voirie

§. I. Accès

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible.
- 2) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

§.II. Voirie

Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE UJ 4 - Desserte par les réseaux

§.I. Eau potable

Toutes constructions ou installations nouvelles qui en consomment doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

§.II. Assainissement

1) Eaux usées

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, et, si nécessaires, avoir un système de prétraitement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égout d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, mais privilégier leur gestion à la parcelle.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, 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 sans porter préjudice aux fonds voisins et devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

§.III Electricité – Gaz – Télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UJ 5 - Caractéristiques des terrains

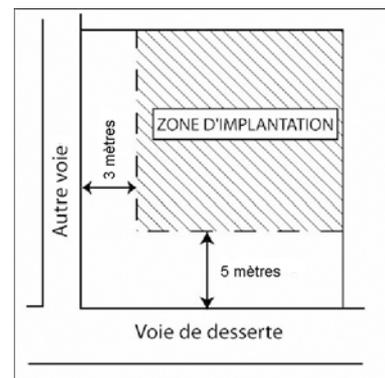
Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UJ 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul, par rapport à l'alignement actuel ou projeté de la voie de :

- 5 mètres minimum pour les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour la voie de desserte quand les terrains sont bordés de plusieurs voies.
- 3 mètres minimum pour les autres voies

Les seuils d'accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie. Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est à 0,50 mètre minimum de l'alignement de la voie.



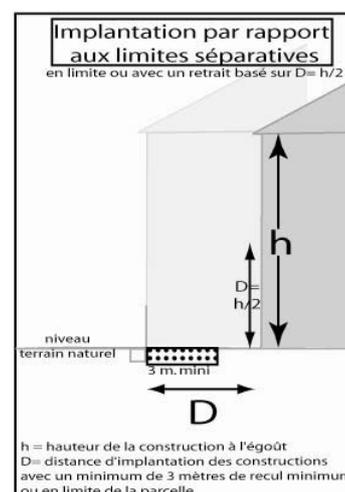
ARTICLE UJ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est soit en limite séparative soit à 0,50 mètre minimum de celle-ci.

Les constructions et les extensions seront autorisées :

- En limite séparative,
- Sinon la distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points ($D \geq H/2$). Le recul minimal sera de 3 mètres des limites séparatives.

Pour les annexes, l'implantation sera en limite séparative ou à 0,50 mètre minimum de celle-ci.



ARTICLE UJ 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Implantation libre

ARTICLE UJ 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

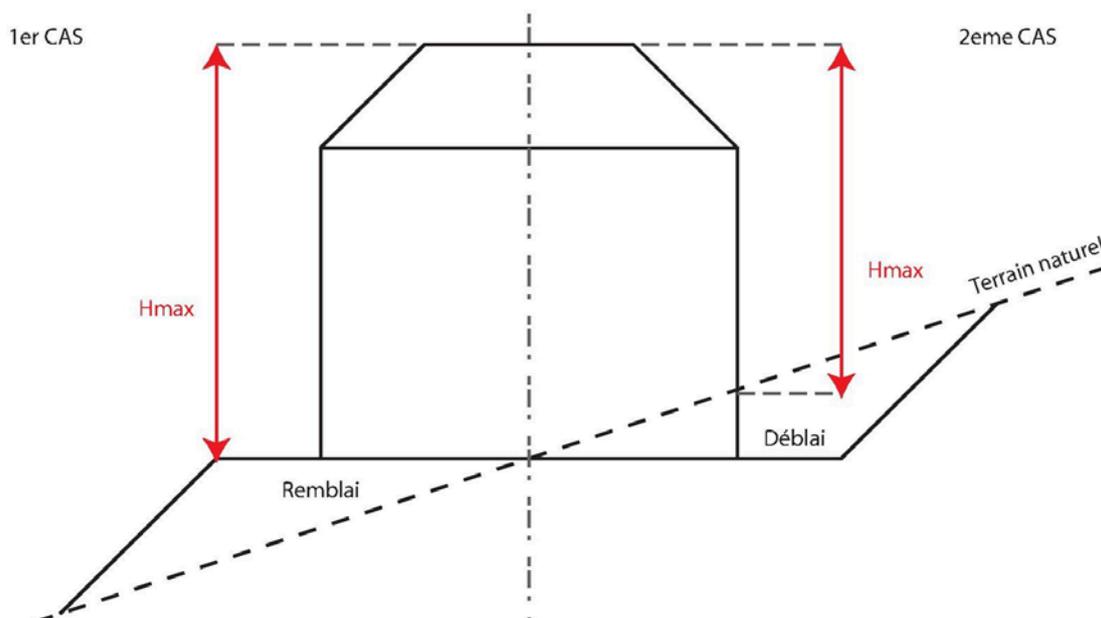
ARTICLE UJ 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par sol existant, il faut considérer :

- 1er cas : Le terrain naturel après terrassements dans le cas où la construction réclamerait un remblai.
- 2è cas : Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclamerait un déblai.

Secteur UJ



Pour les habitations, leur hauteur ne pourra pas dépasser :

- 7,5 mètres pour les habitations contiguës à un bâtiment d'activités et sans pouvoir cependant dépasser la hauteur totale de ce bâtiment d'activités,
- 10 mètres pour les habitations intégrées à un bâtiment d'activités.

Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 10 mètres.

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

Pour les sous-secteurs UJi, il convient de prendre en compte la hauteur des constructions par rapport à la Cote de mise hors d'eau définie comme suit (règlement du PPRI) : la Cote de mise hors d'eau (CMHE) est définie comme la cote du terrain naturel (TN) au point le plus haut sous l'emprise du projet à laquelle est ajoutée une hauteur correspondant à l'aléa pris en compte pour la parcelle concernée, soit :

- en zone d'aléa fort : $CMHE = TN + 2$ mètres,
- en zone d'aléa moyen : $CMHE = TN + 1$ mètre.

Les planchers habitables ou fonctionnels des constructions éventuellement autorisées devront être implantés à au moins 0,20 mètre au-dessus de la cote de Mise Hors d'eau (CMHE).

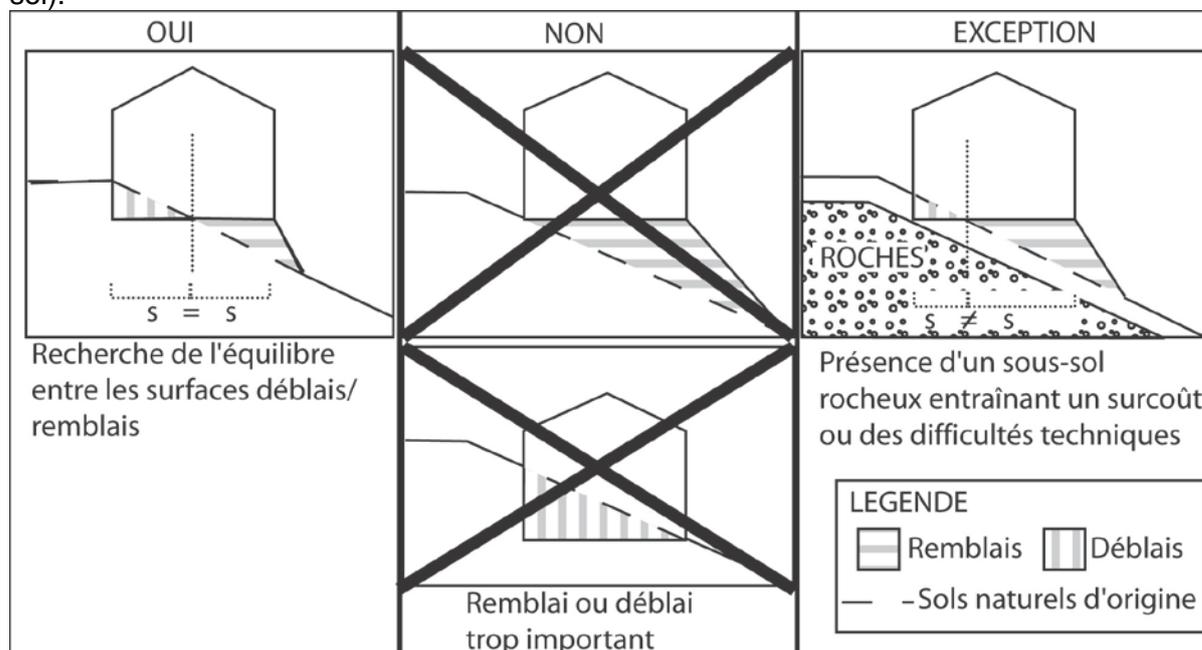
ARTICLE UJ 11 - Aspect extérieur des constructions

I – GENERALITES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les choix en matière d'implantation de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux
- La couleur blanche est proscrite sauf pour les menuiseries des constructions.

Secteur UJ

- Les constructions s'adapteront à la pente naturelle de terrain en évitant le plus possible les modifications et en cherchant un équilibre (volume et/ou surface) entre les déblais et remblais, dans la mesure des possibilités techniques (exemple : roches ou présence de réseau en sous-sol).



- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

II - REGLES PARTICULIERES

- L'introduction d'éléments de types capteurs (photovoltaïques, solaires), fenêtres de toit..., est admise dans la mesure d'une bonne intégration dans son environnement urbain et dans le paysage.
- Les extensions des constructions devront être traitées en harmonie avec les bâtiments existants.
- Les façades et les clôtures ne pourront être brillantes ou réfléchissantes.
- Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :
 - o Tôle ondulée
 - o Carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment non peints ou non enduits.
- Les clôtures végétalisées sont préconisées, constituées de haies vives d'essences locales ou d'alignement d'arbres (feuillus). Dans les secteurs UJi, les clôtures pleines (murs ou équivalents) sont interdites sauf si elles sont parallèles au sens du courant principal et en front de rue. Dans les autres cas, des clôtures ajourées ou des clôtures souples (type trois fils ou grillage « maille lâche ») peuvent être autorisées. La couleur blanche est interdite pour les balustrades et les portails.
- Pour l'implantation des constructions dans l'ensemble des secteurs UJ inondables. Afin de favoriser la transparence hydraulique des bâtiments et limiter ainsi les entraves à l'écoulement des crues :
 - o la plus grande longueur du bâtiment sera orientée dans le sens du courant ou à défaut, parallèlement à l'axe du champ d'inondation.
 - o les constructions devront être alignées sur les bâtiments existants éventuellement à proximité et ne pas constituer une saillie susceptible de faire obstacle ou de modifier le régime d'écoulement des eaux.
- Les toitures végétalisées sont autorisées

ARTICLE UJ 12 – Stationnement des véhicules

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement de véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place pour 50 m² de surface de plancher,
- Pour les constructions à usage de commerce, 1 place pour 25 m² de surface de vente,
- Pour les entreprises industrielles et artisanales, 1 place pour 3 emplois,
- Pour les habitations, 2 places par logement de moins de 150 m² de surface de plancher et 3 places au-delà.

Dans les secteurs UJi, les mesures prises pour leur exploitation devront garantir une occupation non permanente ou une évacuation rapide et une possibilité de mise en sécurité (zone refuge ou dispositif d'évacuation rapide). Par ailleurs elles ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et donc présenter de par leur conception une vulnérabilité limitée (pas de remblaiement sauf zone refuge éventuelle, respect de prescriptions liées aux clôtures, dispositif anti-embâcles).

ARTICLE UJ 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

Les plantations se feront avec des essences locales et variées (feuillus).

Les aires de stockage et de dépôt seront dissimulées par des écrans végétaux.

ZONE UL

Caractère dominant de la zone – zone équipée à vocation principale de loisirs, d'équipements sportifs et d'accueil des activités touristiques engendrant peu de nuisances ou de pollution.

Le secteur ULi correspond aux limites du PPRI de l'Auzon. Le PPRI de l'Auzon constitue une servitude d'utilité publique dont les prescriptions s'imposent dans l'instruction des actes d'urbanisme.

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

ARTICLE UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation sauf conditions mentionnées à l'article UL2,
- Les constructions à usage industriel et artisanal,
- Les constructions à usage agricole sauf conditions mentionnées à l'article UL2,
- Les constructions à usage d'entrepôts non liés à la vocation de la zone,
- L'ouverture de toute carrière.

En secteur ULi: seules sont autorisées les constructions mentionnées au règlement du PPRI.

ARTICLE UL 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

En secteur UL,

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées au caractère dominant de la zone et pour l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage.
- Les équipements publics ou privés ainsi que les constructions directement liées aux activités de la zone.
- les constructions à usage agricole si elles sont liées aux activités de la zone ou en lien avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage commercial ou de services liées à l'activité de la zone.
- Les constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructure.
- Les installations techniques et les constructions à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.
- Les exhaussements et affouillements liés à la valorisation d'activités de tourisme ou de loisirs.

En secteur ULi, il convient de se référer au règlement du PPRI.

SECTION 2 **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UL 3 - Accès et voirie

§. I. Accès

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible.
- 2) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

§.II. Voirie

Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

ARTICLE UL 4 - Desserte par les réseaux

§.I. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être alimentée en eau potable.

§.II. Assainissement

1) Eaux usées

En l'absence de réseaux collectifs, toute construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement communal.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égout d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe, mais privilégier leur gestion à la parcelle.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, 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 sans porter préjudice aux fonds voisins et devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé

§.III. Electricité – Gaz – Télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UL 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles particulières

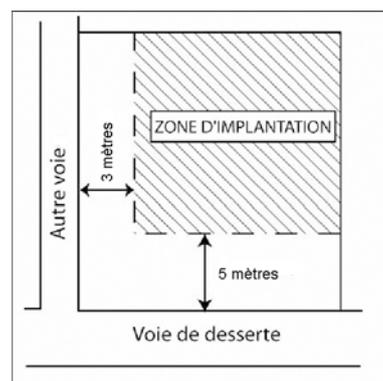
ARTICLE UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul, par rapport à l'alignement actuel ou projeté de la voie de :

- 5 mètres minimum pour les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour la voie de desserte quand les terrains sont bordés de plusieurs voies.
- 3 mètres minimum pour les autres voies

Les seuils d'accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est à 0,50 mètre minimum de l'alignement de la voie.



ARTICLE UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est soit en limite séparative soit à 0,50 mètre minimum de celle-ci.

Pour les autres constructions, elles doivent s'implanter à 5 m au moins des limites séparatives.

ARTICLE UL 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

L'implantation est libre.

ARTICLE UL 9 - Emprise au sol

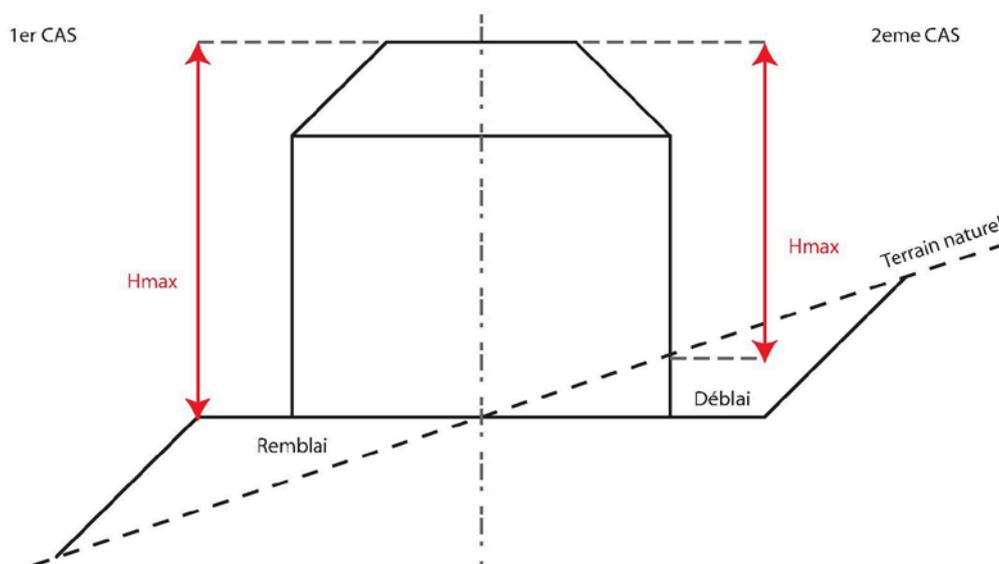
Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UL 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par sol existant il faut considérer :

- 1er cas : Le terrain naturel après terrassements dans le cas où la construction réclamerait un remblai.
- 2ème cas : Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclamerait un déblai.



Pour les habitations, leur hauteur ne pourra pas dépasser :

- 7,5 mètres pour les habitations contigües ou séparées d'un bâtiment d'activités et sans pouvoir cependant dépasser la hauteur totale de ce bâtiment d'activités,
- 10 mètres pour les habitations intégrées à un bâtiment d'activités.

Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 10 mètres.

Secteur UL

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

Pour les sous-secteurs ULi, il convient de prendre en compte la hauteur des constructions par rapport à la Cote de mise hors d'eau définie comme suit (règlement du PPRi) : la Cote de mise hors d'eau (CMHE) est définie comme la cote du terrain naturel (TN) au point le plus haut sous l'emprise du projet à laquelle est ajoutée une hauteur correspondant à l'aléa pris en compte pour la parcelle concernée, soit :

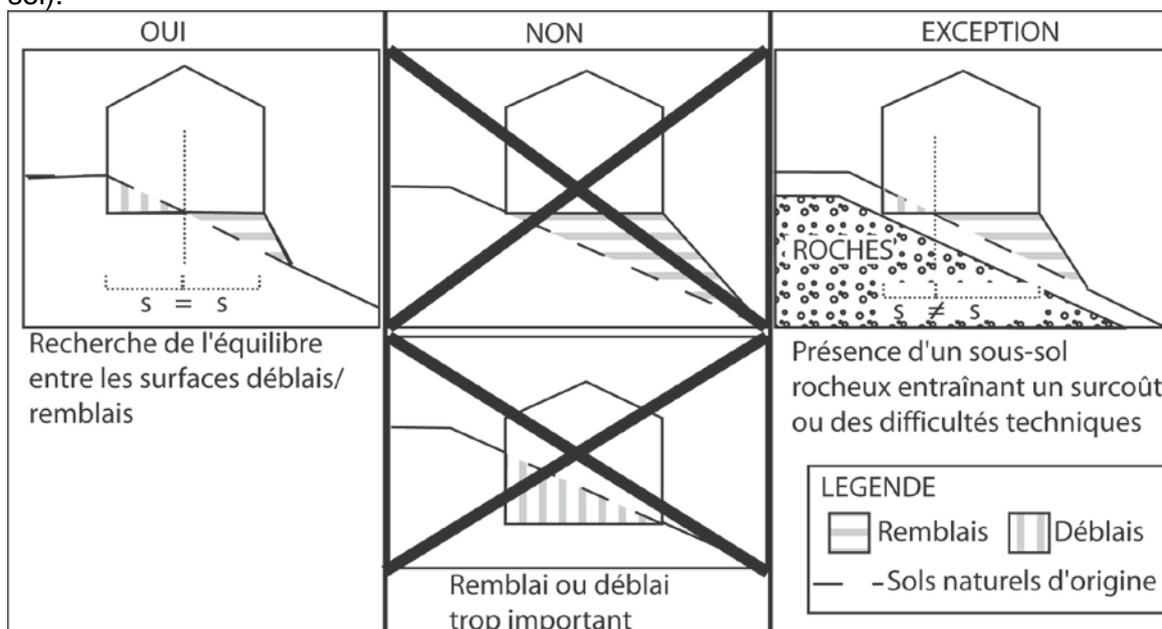
- en zone d'aléa fort, CMHE = TN + 2 mètres,
- en zone d'aléa moyen, CMHE = TN +1 mètre.

Les planchers habitables ou fonctionnels des constructions éventuellement autorisées devront être implantés à au moins 0,20 mètres au-dessus de la cote de Mise Hors d'eau (CMHE).

ARTICLE UL 11 - Aspect extérieur des constructions

I – GENERALITES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les constructions s'adapteront à la pente naturelle de terrain en évitant le plus possible les modifications et en cherchant un équilibre (volume et/ou surface) entre les déblais et remblais, dans la mesure des possibilités techniques (exemple : roches ou présence de réseau en sous sol).



- L'autorisation d'urbanisme ne pourra être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les choix en matière d'implantation de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux
- La couleur blanche est proscrite sauf pour les menuiseries des constructions.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

II – REGLES PARTICULIERES

- L'introduction d'éléments de types capteurs (photovoltaïques, solaires), fenêtres de toit..., est admise dans la mesure d'une bonne intégration dans son environnement urbain et dans le paysage.
- Les extensions des constructions devront être traitées en harmonie avec les bâtiments existants.
- Les façades et les clôtures ne pourront être brillantes ou réfléchissantes.
- Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :
 - o Tôle ondulée
 - o Carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment non peints ou non enduits.
 - o Les clôtures végétalisées sont préconisées, constituées de haies vives d'essences locales ou d'alignement d'arbres (feuillus). Dans les secteurs ULi, les clôtures pleines (murs ou équivalents) sont interdites sauf si elles sont parallèles au sens du courant principal et en front de rue. Dans les autres cas, des clôtures ajourées ou des clôtures souples (type trois fils ou grillage « maille lâche ») peuvent être autorisées. La couleur blanche est interdite pour les balustrades et les portails.
- Pour l'implantation des constructions dans l'ensemble des secteurs UL inondables. Afin de favoriser la transparence hydraulique des bâtiments et limiter ainsi les entraves à l'écoulement des crues :
 - o la plus grande longueur du bâtiment sera orientée dans le sens du courant ou à défaut, parallèlement à l'axe du champ d'inondation.
 - o les constructions devront être alignées sur les bâtiments existants éventuellement à proximité et ne pas constituer une saillie susceptible de faire obstacle ou de modifier le régime d'écoulement des eaux.
- Les toitures végétalisées sont autorisées

ARTICLE UL 12 - Stationnement des véhicules

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement de véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les habitations, 2 places par logement de moins de 150 m² de surface de plancher et 3 places au-delà.
- Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, bâtiments publics, activités et commerces, 1 stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans les secteurs ULi, les mesures prises pour leur exploitation devront garantir une occupation non permanente ou une évacuation rapide et une possibilité de mise en sécurité (zone refuge ou dispositif d'évacuation rapide). Par ailleurs elles ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et donc présenter de par leur conception une vulnérabilité limitée (pas de remblaiement sauf zone refuge éventuelle, respect de prescriptions liées aux clôtures, dispositif anti-embâcles ...).

ARTICLE UL 13 - Espaces libres et plantations -

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

Les plantations se feront avec des essences locales et variées (feuillus).

10 % de la superficie de l'unité foncière devra être traité en espaces verts plantés en pleine terre.

Les aires de stockage et de dépôt seront dissimulées par des écrans végétaux.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AUB

Caractère dominant de la zone – il s'agit d'une zone correspondant à des terrains vierges ou peu équipés et destinée à une vocation résidentielle pour la construction de pavillons individuels avec une occupation du sol modérée. Elle offre la possibilité d'implantation de commerces et de locaux professionnels à activités non nuisantes.

Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et devront suivre les orientations définies dans le document 2.2 *Orientations d'aménagement*. Les zones AUB ont vocation à devenir des zones UB.

Les secteurs indicés « * » présentent des constructions d'une hauteur inférieure à la zone AUB.

Les secteurs indicés 1, 2 et 3 représentent l'ordre de construction des tranches de ces secteurs.

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

ARTICLE AUB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage industriel ;
- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les dépôts qui ne sont pas soumis aux règles des installations classées.

ARTICLE AUB 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage artisanal ou agricole existantes sous condition que la gêne éventuelle apportée au voisinage ne soit pas aggravée,
- Les travaux de modification ou d'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les piscines et leurs locaux annexes en dépendance d'une habitation sous réserve du respect des dispositions des articles AUB6 et AUB7.
- Les annexes dont l'emprise au sol est supérieur à 20 m² sous réserve du respect des dispositions des articles AUB6 et AUB7.
- Les installations techniques et les constructions à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'ouverture à l'urbanisation d'un sous secteur AUB2 ou AUB2* sera autorisée lorsque 70% de l'urbanisation des sous-secteurs AUB1 et AUB1* qui lui sont contigus sera réalisée.
- L'ouverture à l'urbanisation d'un sous secteur AUB3 ou AUB3* sera autorisée lorsque 70% de l'urbanisation des sous-secteurs AUB2 et AUB2* qui lui sont contigus sera réalisée.
- Les secteurs AUB 1, 2 et 3 devront faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble par tranche de 5 000 m² minimum sans laisser, au final, un délaissé inférieur à 5 000 m² par secteur.
- Afin de favoriser la mixité sociale, chaque secteur aménagé comportera au minimum 15% de logements en accession sociale à la propriété ou en locatifs sociaux.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 3 - Accès et voirie

§.I. Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

§.II. Voirie

Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE AUB 4 - Desserte par les réseaux d'eaux

§.I. Eau potable

Toutes constructions ou installations nouvelles qui en consomment doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Lors de l'aménagement des zones AUB1 et AUB1*, les réseaux d'eau potable implantés dans ces zones devront être suffisamment dimensionnés pour desservir également les éventuelles zones AUB2, AUB2*, AUB3 et AUB3* contigües. De même, les réseaux d'eau potables en zones AUB2 et AUB2* devront être suffisamment dimensionnés pour desservir les éventuelles zones AUB3 et AUB3* contigües.

§.II. Assainissement

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Lors de l'aménagement des zones AUB1 et AUB1*, les réseaux d'assainissement implantés dans ces zones devront être suffisamment dimensionnés pour desservir également les éventuelles zones AUB2, AUB2*, AUB3 et AUB3* contigües. De même, les réseaux d'assainissement en zones AUB2 et AUB2* devront être suffisamment dimensionnés pour desservir les éventuelles zones AUB3 et AUB3* contigües.

2) Eaux pluviales

Il importe de favoriser la restitution au sol des eaux météorites non infiltrées au plus près de leur production : terre, jardin,..., plutôt que de les conduire dans les réseaux unitaires ou séparatifs

Si le traitement des eaux pluviales est limité sur l'emprise de l'opération, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, 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 sans porter préjudice aux fonds voisins et devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

§.III. Electricité – Gaz – Télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE AUB 5 - Caractéristiques des terrains

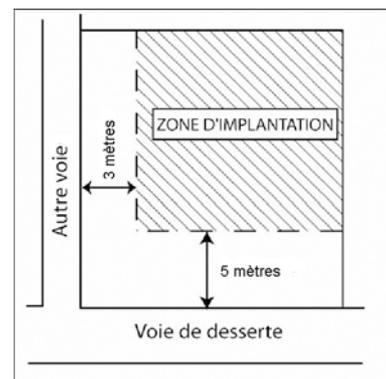
Non réglementé

ARTICLE AUB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les seuils d'accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

Les constructions et leurs annexes doivent être implantées avec un recul, par rapport à l'alignement actuel ou projeté de la voie égal à :

- La marge de recul qui est portée sur le plan de zonage et qui concerne les constructions principales et les extensions ;
- A défaut de la présence d'une marge :
 - 5 mètres minimum pour les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation ou pour la voie de desserte quand les terrains sont bordés de plusieurs voies ;
 - 3 mètres minimum pour les autres voies.



Pour les extensions ou surélévation, la disposition ne s'applique pas, à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué.

Les annexes et les piscines couvertes dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure à 2 mètres et les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² sont admises dans les marges de recul portées au plan de zonage.

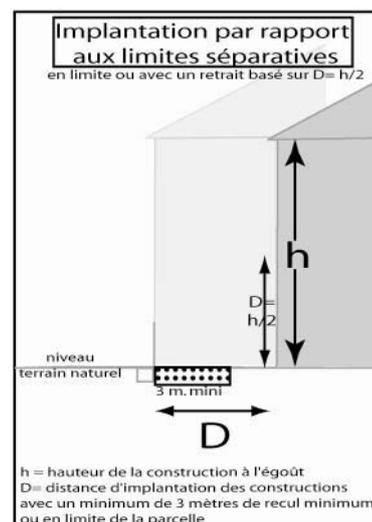
Dans ces conditions, leur implantation sera en limite de l'alignement actuel ou projeté de la voie, ou à 0,5 mètres minimum de celui-ci.

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est à 0,50 mètre minimum de l'alignement de la voie, même en présence d'une marge de recul.

ARTICLE AUB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et les extensions seront autorisées :

- Avec un recul au moins égale à la marge de recul qui est portée sur le plan de zonage.
- A défaut de la présence d'une marge :
 - En limite séparative,
 - Sinon la distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points ($D \geq H/2$). Le recul minimal sera de 3 mètres des limites séparatives.



Pour les annexes, l'implantation sera en limite séparative ou de la marge de recul si elle existe, ou à 0,50 mètre minimum de celle-ci.

Les annexes et les piscines couvertes dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure à 2 mètres et les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² sont admises dans les marges de recul portées au plan de zonage. Dans ces conditions, leur implantation sera en limite de la limite séparative, ou à 0,5 mètres minimum de celle-ci.

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est soit en limite séparative, soit à 0,50 mètre minimum de celle-ci, même en présence d'une marge de recul.

ARTICLE AUB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Implantation libre

ARTICLE AUB 9 - Emprise au sol

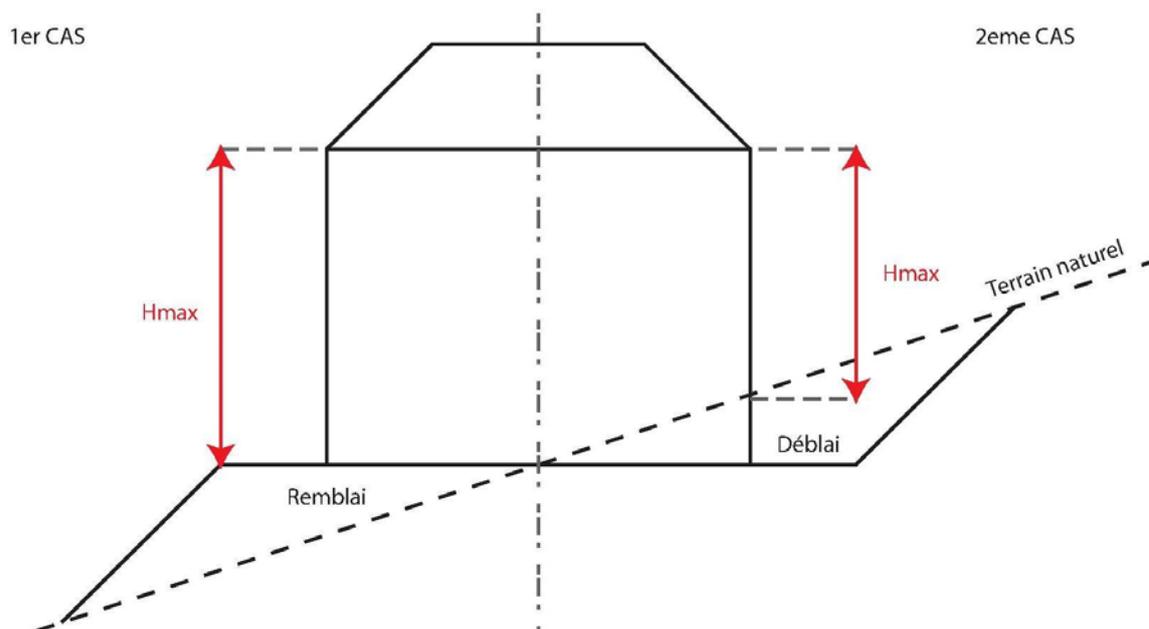
Le coefficient d'emprise des sols est fixé à 50%.

ARTICLE AUB 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point à l'égout des toitures.

Par sol existant il faut considérer :

- 1er cas : Le terrain naturel après terrassements dans le cas où la construction réclamerait un remblai.
- 2è cas : Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclamerait un déblai



La hauteur doit être compatible avec celle des constructions voisines sans excéder 6 mètres,

Deux exceptions :

- La hauteur est limitée à 3,5 mètres si le plan de zonage indique AUB1*, AUB2* ou AUB3* ;
- Pour les extensions des constructions déjà implantées à une hauteur supérieure à 6 mètres, la hauteur peut être au même niveau que les constructions existantes.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

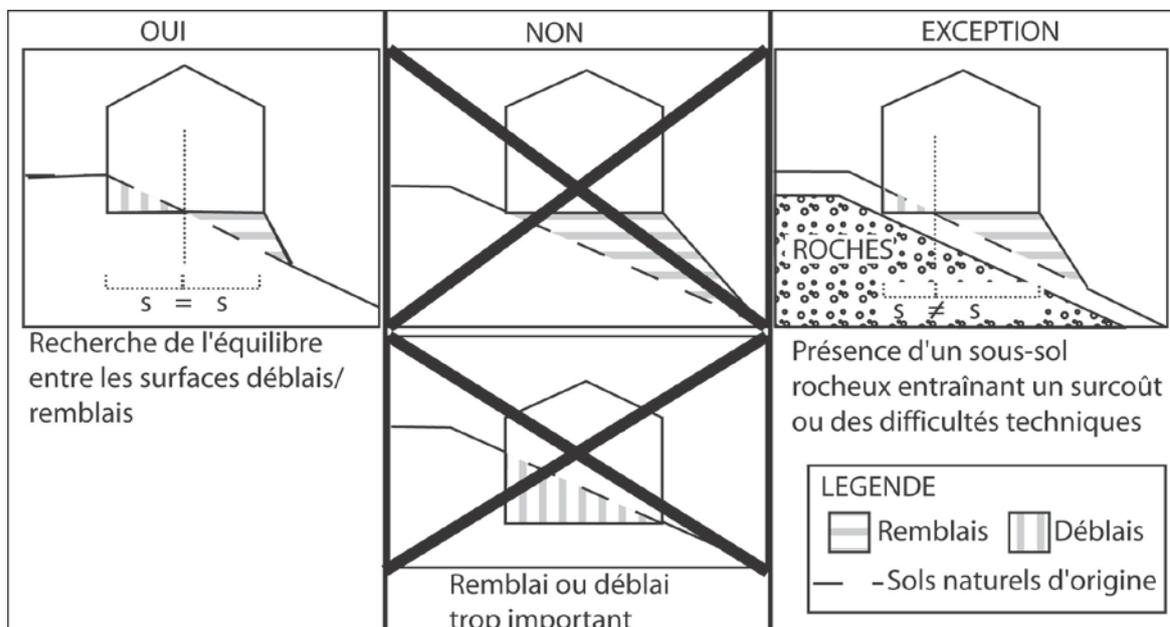
- Pour les parties de construction neuves ou les extensions de constructions existantes, implantées en limite séparative, la hauteur n'excédera pas 3,5 mètres en tout point de la construction sur cette limite ; cette règle ne s'appliquera pas en cas de constructions mitoyennes simultanées de chaque côté de la limite.
- Pour les annexes, la hauteur est limitée à 3,5 mètres.

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après et sauf si le secteur est indiqué avec « * », la hauteur sera alors à 3,5 mètres.

ARTICLE AUB 11 - Aspect extérieur des constructions

I – GENERALITES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les constructions s'adapteront à la pente naturelle du terrain en évitant le plus possible les modifications et en cherchant un équilibre (volume et/ou surface) entre les déblais et les remblais, dans la mesure des possibilités techniques (exemple : roches ou présence de réseau en sous-sol).



- L'autorisation d'urbanisme ne pourra être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les choix en matière d'implantation de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.

- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.
- Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architectural ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement.

II – RÈGLES PARTICULIÈRES

II - 1 Toiture

Pentes

- Les pentes des couvertures ne seront pas supérieures à 40 % et devront s'harmoniser avec celles des bâtiments contigus.
- L'introduction d'éléments de types capteurs (photovoltaïques, solaires,...), fenêtres de toit est admise sous réserve :
 - soit, en cas de couverture partielle d'un pan de toit, du maintien de la couverture existante autour de l'élément, d'une dimension au moins égale à celle d'un rang de tuiles
 - soit de la couverture totale d'un ou plusieurs pans de toiture.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées si elles ne dépassent pas 50% de la surface totale de la construction.
- Le faîtage principal des constructions devra être orienté conformément au sens figuré dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone lorsque celui-ci est précisé. En l'absence de faîtage principal (voir la définition en annexe) ou lorsque la configuration de l'unité foncière sur laquelle la construction doit être implantée ne permet pas de respecter cette orientation (largeur de la façade sur rue trop étroite), le faîtage principal de la construction pourra être orienté différemment, mais la construction devra néanmoins présenter un pan de couverture orienté vers le Sud.

Matériaux

- Les couvertures seront en tuiles rouges, sans nuance, genre romane à ondes fortes.
- L'emploi d'autres matériaux pourra être utilisé dans la mesure où leur texture ou leur teinte s'harmonise avec celles des couvertures des bâtiments voisins.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Pour les extensions et annexes, voir paragraphe II-3.

II - 2 Façades

- Les façades seront traitées soit en maçonnerie de pierres apparentes, soit en enduits peints, soit en crépi finition fine ou grattée (voir photos en annexes);
- La teinte des façades sera recherchée dans une gamme de produits naturels se référant à l'environnement existant et au nuancier annexé et disponible en mairie.
- Les bardages pourront être en bois de teinte foncée ou naturelle. La teinte sera recherchée dans une gamme de produits naturels se référant à l'environnement existant et au nuancier annexé.
- La couleur blanche est proscrite sauf pour les menuiseries
- Leur tonalité devra s'harmoniser avec les menuiseries, volets, portes, fenêtres, encadrement et ferronneries.
- Sont interdites les imitations telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings....
- Les teintes des menuiseries seront discrètes en accord avec la couleur des façades : elles seront soit en bois traité de teinte naturelle, soit d'une couleur du nuancier annexé au présent règlement et disponible en mairie.

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

II - 3 Extensions et annexes

Les couvertures et les façades des extensions et annexes devront être réalisées dans la même teinte que celle du bâtiment principal. Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, vérandas et auvents pourront être traités différemment dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes, au site ou au paysage

II - 4 Clôtures

Les clôtures devront être en harmonie par la forme et les matériaux avec les clôtures voisines.

- La hauteur sur rue d'un mur plein traditionnel est limitée à 1,60 m. Sauf en cas de mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive, la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.
- En limite séparative la hauteur de clôture mesurée à partir du terrain naturel ne dépassera pas 2 mètres.
- Les couleurs des enduits seront en harmonie avec la teinte du bâtiment ou des clôtures voisines. La couleur blanche est interdite pour les balustrades et les portails.
- Les haies de feuillues composées de plusieurs espèces sont préconisées.

Dans les secteurs situés en limite d'une zone inondable, les clôtures pleines (murs ou équivalents) sont interdites sauf si elles sont parallèles au sens du courant principal et en front de rue. Dans les autres cas, des clôtures ajourées ou des clôtures souples (type 3 fils ou grillage « maille lâche ») sont autorisées.

ARTICLE AUB 12 – Stationnement des véhicules

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement de véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les habitations, 2 places par logement de moins de 150 m² de surface de plancher et 3 places au-delà.
- Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, bâtiments publics, activités et commerces, 1 stationnement pour 50m² de surface de plancher.

ARTICLE AUB 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations se feront avec des essences locales et variées (feuillus).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

Dans les lotissements, les espaces verts à créer ou à préserver mentionnés dans les orientations d'aménagement et de programmation doivent être arborés, végétalisés et aménagés en aires de jeux, espaces de rencontre, stationnements,...

Les masques végétaux mentionnés dans les orientations d'aménagement et de programmation doivent être composés d'essences locales et variées (feuillus) et plantés sur une bande d'au moins 3 mètres de large.

ZONE AUE

Caractère dominant de la zone – zone peu équipée réservée principalement aux équipements publics et d'intérêt collectif et équipements sanitaires et sociaux... Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et devront suivre les orientations définies dans le document « 2.2 Orientations d'aménagement ». Les zones AUE ont vocation à devenir des zones UE.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUE 2 sont interdites.

ARTICLE AUE 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les constructions et extensions à condition d'être en relation avec le caractère dominant de la zone,
- Les annexes sont autorisées à condition d'être en lien avec la vocation du bâtiment principal,
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition :
 - a) Soit qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, avec au maximum un logement par activité. Elles seront contigües ou intégrées aux bâtiments. La surface de plancher des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 150 m².
 - b) Soit qu'elles soient réalisées dans le cadre d'équipements collectifs.**
- Les installations techniques et les constructions à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les jardins publics

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 3 - Accès et voirie

§. I. Accès

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible.
- 2) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

§.II. Voirie

Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

ARTICLE AUE 4 - Desserte par les réseaux

§.I. Eau potable

Toutes constructions ou installations nouvelles qui en consomment doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

§.II. Assainissement

1) Eaux usées

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, et si nécessaires, avoir un système de prétraitement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égout d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

Il importe de favoriser la restitution au sol des eaux météorites non infiltrées (eaux de ruissellement pluvial) au plus près de leur production : terre, jardin,..., plutôt que de les conduire dans les réseaux unitaires ou séparatifs

Si le traitement des eaux pluviales est limité sur l'emprise de l'opération, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, 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 sans porter préjudice aux fonds voisins et devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

§.III. Electricité – Gaz – Télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE AUE 5 - Caractéristiques des terrains

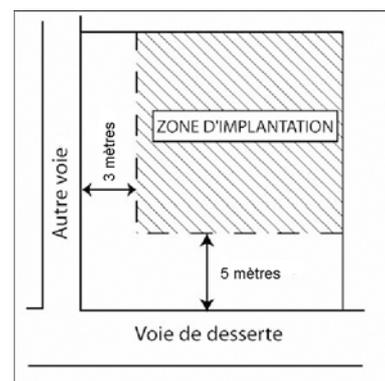
Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE AUE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est à 0,50 mètre minimum de l'alignement de la voie.

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul, par rapport à l'alignement actuel ou projeté de la voie égal à :

- 5 mètres minimum pour les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour la voie de desserte quand les terrains sont bordés de plusieurs voies.
- 3 mètres minimum pour les autres voies



Pour les extensions ou surélévations, la disposition ne s'applique pas, à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué.

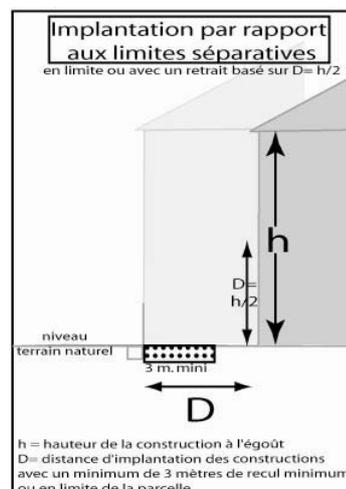
ARTICLE AUE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est soit en limite séparative soit à 0,50 mètre minimum de celle-ci.

Les constructions et les extensions seront autorisées :

- En limite séparative,
- Sinon la distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points ($D \geq h/2$). Le recul minimal sera de 3 mètres des limites séparatives.

Pour les annexes, l'implantation sera en limite séparative ou à 0,50 mètre minimum de celle-ci.



ARTICLE AUE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Implantation libre.

ARTICLE AUE 9 - Emprise au sol

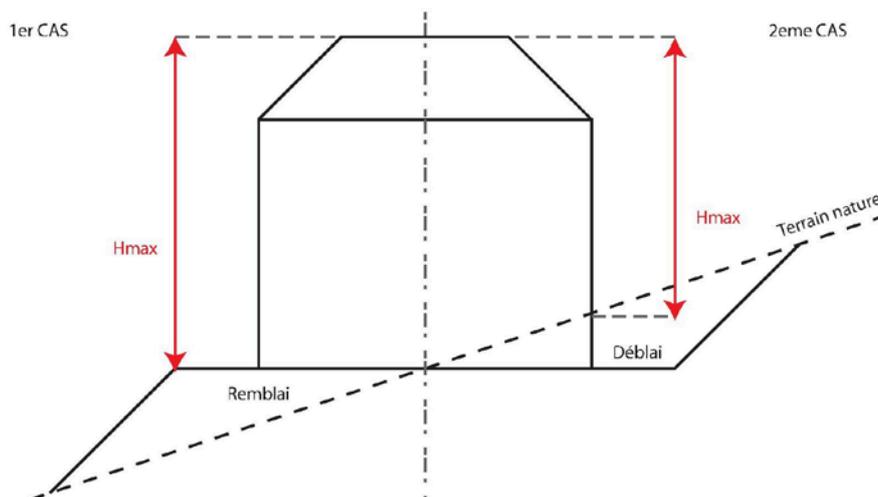
Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE AUE 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par sol existant, il faut considérer :

- 1er cas : Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclamerait un remblai.
- 2ème cas : Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclamerait un déblai.



Pour les habitations, leur hauteur ne pourra pas dépasser :

- 7,5 mètres pour les habitations contiguës à un bâtiment d'activités et sans pouvoir cependant dépasser la hauteur totale de ce bâtiment d'activités,
- 10 mètres pour les habitations intégrées à un bâtiment d'activités.

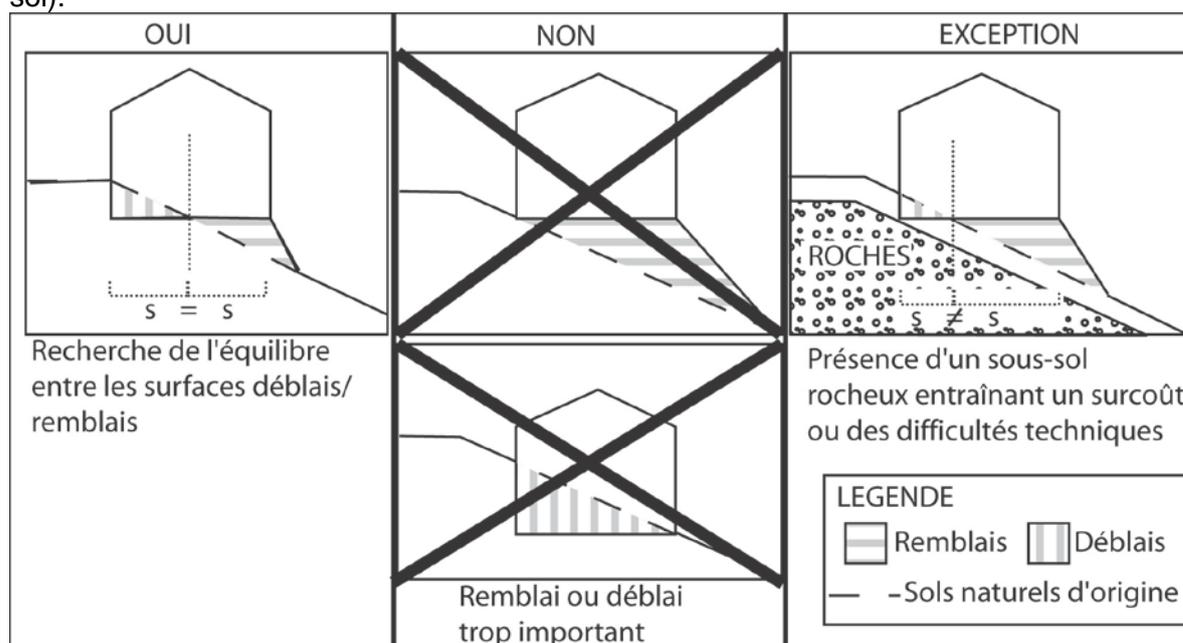
Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 10 mètres.

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE AUE 11 - Aspect extérieur des constructions

I – GENERALITES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les constructions s'adapteront à la pente naturelle de terrain en évitant le plus possible les modifications et en cherchant un équilibre (volume et/ou surface) entre les déblais et remblais, dans la mesure des possibilités techniques (exemple : roches ou présence de réseau en sous sol).



- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux
- La couleur blanche est proscrite sauf pour les menuiseries
- Les choix en matière d'implantation de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.
- Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

II - REGLES PARTICULIERES

- L'introduction d'éléments de types capteurs (photovoltaïques, solaires), fenêtres de toit..., est admise dans la mesure d'une bonne intégration dans son environnement urbain et dans le paysage.
- Les extensions des constructions devront être traitées en harmonie avec les bâtiments existants.
- Les façades et les clôtures ne pourront être brillantes ou réfléchissantes.
- Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :
 - o Tôle ondulée
 - o Carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment non peints ou non enduits.
- Les clôtures végétalisées sont préconisées, constituées de haies vives d'essences locales ou d'alignement d'arbres (feuillus). La couleur blanche est interdite pour les balustrades et les portails.
- Les toitures végétalisées sont autorisées

ARTICLE AUE 12 – Stationnement des véhicules

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement de véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les habitations, 2 places par logement de moins de 150 m² de surface de plancher et 3 places au-delà.
- Pour les autres constructions notamment celles à usage de bâtiments publics, 1 stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévu ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUE 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

Les plantations se feront avec des essences locales et variées (feuillus).

10 % de la superficie de l'unité foncière devra être traité en espaces verts plantés en pleine terre.

Les aires de stockage et de dépôt seront dissimulées par des écrans végétaux.

ZONE AUL

Caractère dominant de la zone – il s'agit d'une zone correspondant à des terrains vierges ou peu équipés et destinée à une vocation de loisirs, d'équipements sportifs, d'accueil et activités touristiques, engendrant peu de nuisances ou de pollution.

Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et devront suivre les orientations définies dans le document « 2.2 Orientations d'aménagement ».

Les zones AUL ont vocation à devenir des zones UL.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation sauf conditions mentionnées à l'article AUL2,
- Les constructions à usage industriel et artisanal,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôts non liés à la vocation de la zone,
- L'ouverture de toute carrière.

ARTICLE AUL 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées au caractère dominant de la zone et pour l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage.
- Les équipements, sanitaires et sociaux, culturels ou sportifs ou équestres, à condition qu'ils soient liés au tourisme.
- Les équipements publics ou privés ainsi que les constructions directement liées aux activités de la zone.
- Les constructions à usage commercial ou de services liées à l'activité de la zone.
- Les constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructure.
- Les installations techniques et les constructions à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.
- Les exhaussements et affouillements liés à la valorisation d'activités de tourisme ou de loisirs

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUL 3 - Accès et voirie

§. I. Accès

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible.
- 2) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

§.II. Voirie

Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement.

Secteur AUL

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUL 4 - Desserte par les réseaux

§.I. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être alimentée en eau potable.

§.II. Assainissement

1) Eaux usées

En l'absence de réseaux collectifs, toute construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement communal.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égout d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe, mais privilégier leur gestion à la parcelle.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, 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 sans porter préjudice aux fonds voisins et devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé

§.III. Electricité – Gaz – Télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE AUL 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles particulières

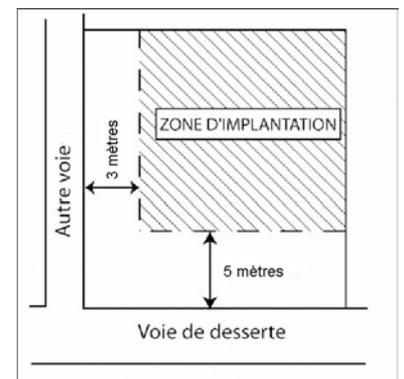
ARTICLE AUL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul, par rapport à l'alignement actuel ou projeté de la voie de :

- 5 mètres minimum pour les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour la voie de desserte quand les terrains sont bordés de plusieurs voies.
- 3 mètres minimum pour les autres voies

Les seuils d'accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est à 0,50 mètre minimum de l'alignement de la voie.



ARTICLE AUL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum des limites séparatives.
Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est soit en limite séparative soit à 0,50 mètre minimum de celle-ci.

ARTICLE AUL 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

L'implantation est libre.

ARTICLE AUL 9 - Emprise au sol

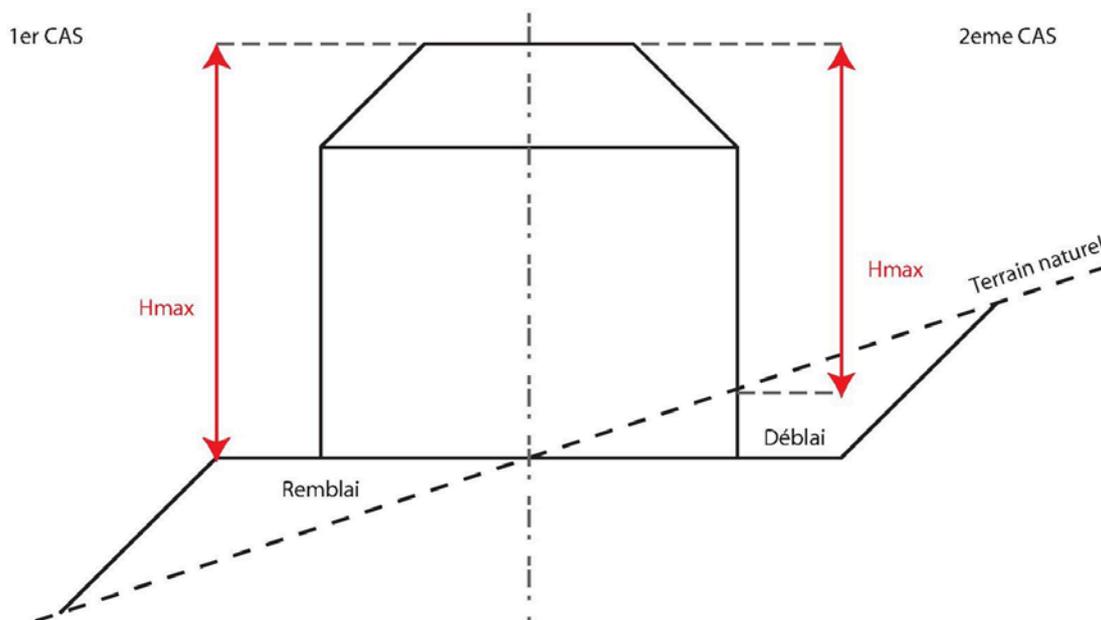
Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE AUL 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par sol existant il faut considérer :

- 1er cas : Le terrain naturel après terrassements dans le cas où la construction réclamerait un remblai.
- 2ème cas : Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclamerait un déblai.



Pour les habitations, leur hauteur ne pourra pas dépasser :

- 7,5 mètres pour les habitations contiguës ou séparées d'un bâtiment d'activités et sans pouvoir cependant dépasser la hauteur totale de ce bâtiment d'activités,
- 10 mètres pour les habitations intégrées à un bâtiment d'activités.

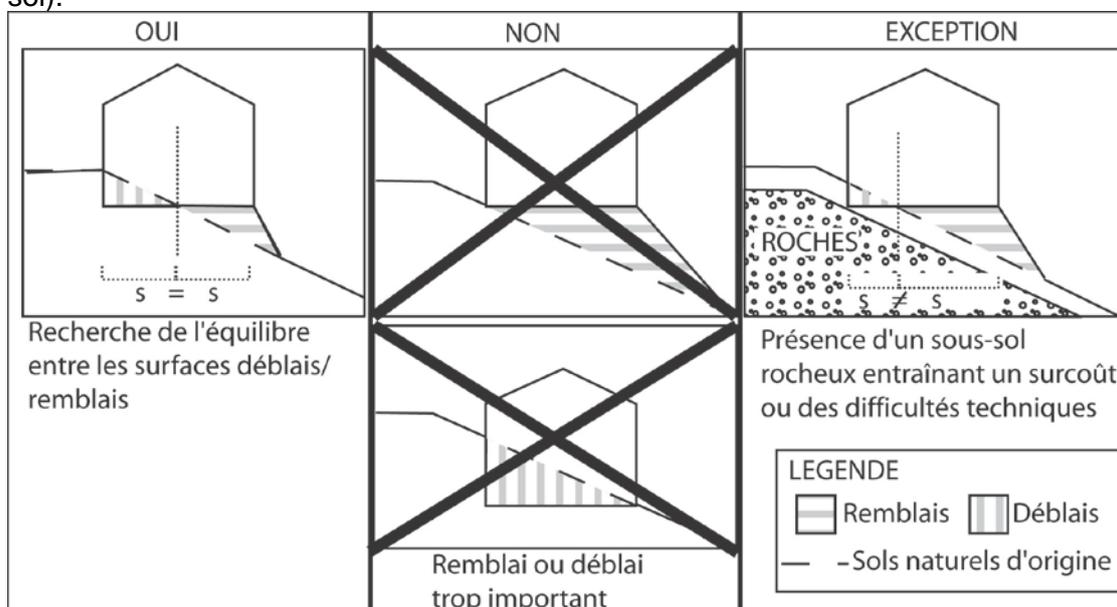
Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 10 mètres.

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE AUL 11 - Aspect extérieur des constructions

I – GENERALITES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les constructions s'adapteront à la pente naturelle de terrain en évitant le plus possible les modifications et en cherchant un équilibre (volume et/ou surface) entre les déblais et remblais, dans la mesure des possibilités techniques (exemple : roches ou présence de réseau en sous sol).



- L'autorisation d'urbanisme ne pourra être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les choix en matière d'implantation de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux
- La couleur blanche est proscrite sauf pour les menuiseries
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

II – REGLES PARTICULIERES

- L'introduction d'éléments de types capteurs (photovoltaïques, solaires), fenêtres de toit..., est admise dans la mesure d'une bonne intégration dans son environnement urbain et dans le paysage.
- Les extensions des constructions devront être traitées en harmonie avec les bâtiments existants.
- Les façades et clôtures ne pourront être brillantes ou réfléchissantes.
- Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :
 - o Tôle ondulée
 - o Carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment non peints ou non enduits.
- Les clôtures végétalisées sont préconisées, constituées de haies vives d'essences locales ou d'alignement d'arbres (feuillus). La couleur blanche est interdite pour les balustrades et les portails.
- Les toitures végétalisées sont autorisées

ARTICLE AUL 12 – Stationnement des véhicules

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement de véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les habitations, 2 places par logement de moins de 150 m² de surface de plancher et 3 places au-delà.
- Pour les autres constructions notamment celles à usage de bâtiments publics, activités et commerces, 1 stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévu ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUL 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues

Les plantations se feront avec des essences locales et variées (feuillus).

10 % de la superficie de l'unité foncière devra être traité en espaces verts plantés en pleine terre.

Les aires de stockage et de dépôt seront dissimulées par des écrans végétaux.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Secteur A

ZONE A

Caractère dominant de la zone – Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Un sous-secteur Av représente une zone à vocation agricole où les constructions sont interdites.

Le sous-secteur Ah permet l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes.

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

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Pour le secteur A :

- Les installations techniques et les constructions à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.
- Les constructions (habitations, bâtiment d'exploitation et de stockage) si elles sont nécessaires à l'activité et à l'exploitation agricole.
- Les exhaussements et affouillements sous réserve d'être liés à l'exploitation agricole

En sous-secteur Ah :

- Les installations techniques et les constructions à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants dans une limite de 30% de la surface de plancher existante et limité à une fois à l'approbation du PLU

Pour le secteur Av :

- Les installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

§.I. Accès

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible.
- 2) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

§.II. Voirie

Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

§.I. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable.

Les forages, captages ou puits particuliers doivent être réalisés avant toute demande d'autorisation d'urbanisme et le débit et la qualité des eaux devront correspondre à l'usage et à l'importance des activités prévues.

§.II. Assainissement

1) Eaux usées

En l'absence de réseaux collectifs, toute construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement communal.

Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

Les effluents agricoles devront subir un traitement adéquat avant rejet dans le milieu naturel.

2) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou vers un système de drainage particulier dans le terrain en l'absence de réseau.

§.III Electricité – Gaz – Télécommunications

Le raccordement aux réseaux concessionnaires devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel de la voie.

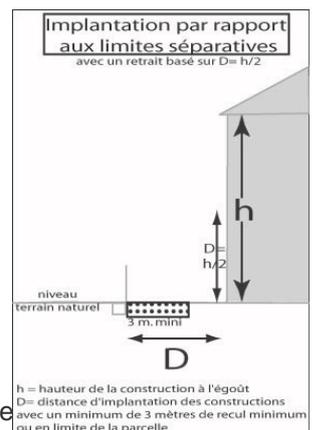
Pour les extensions, elles se placent soit avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie, soit au droit du bâtiment existant.

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est de 0,50 mètre minimum par rapport à l'alignement de la voie.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est soit en limite séparative soit à 0,50 mètre minimum de celle-ci.

Pour les extensions des constructions existantes, elles se placent soit avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative, soit au droit du bâtiment existant si celui-ci est disposé à moins de trois mètres de la limite séparative.



Secteur A

Pour les autres constructions :

La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points ($D \geq H/2$). Le retrait minimal est de 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation est libre.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

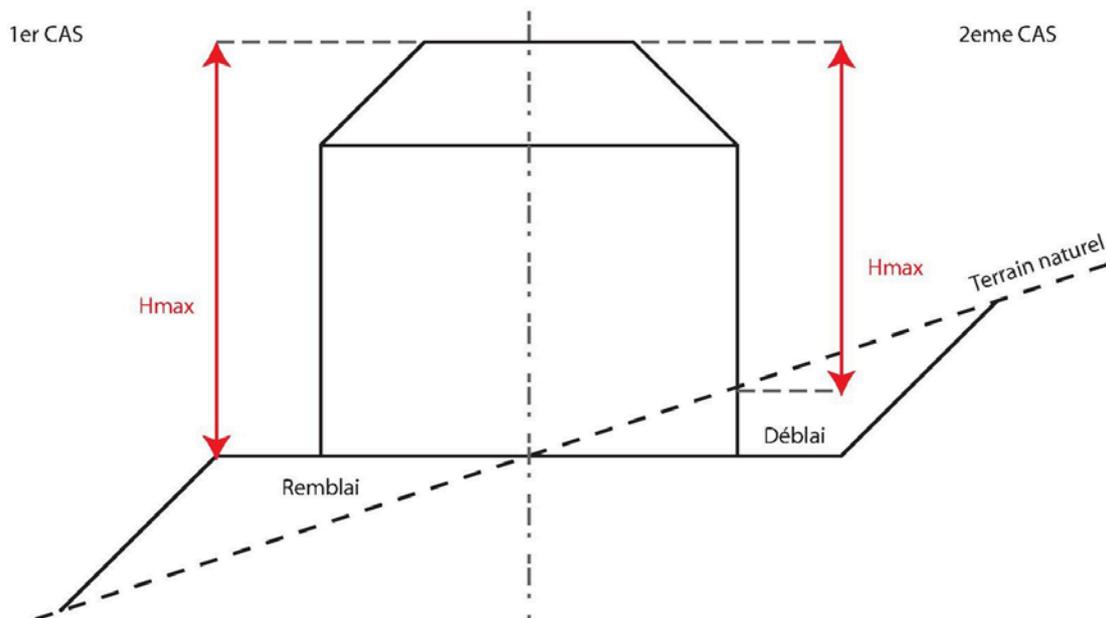
Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par sol existant il faut considérer :

- 1er cas : Le terrain naturel après terrassements dans le cas où la construction réclamerait un remblai.
- 2ème cas : Le terrain obtenu avant terrassements dans le cas où la construction réclamerait un déblai.



Pour les habitations, leur hauteur ne pourra pas dépasser :

- 7,5 mètres pour les habitations contigües ou séparées d'un bâtiment d'activités et sans pouvoir cependant dépasser la hauteur totale de ce bâtiment d'activités,
- 12 mètres pour les habitations intégrées à un bâtiment d'activités.

Pour les bâtiments d'exploitation ou de stockage, la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres.

Secteur A

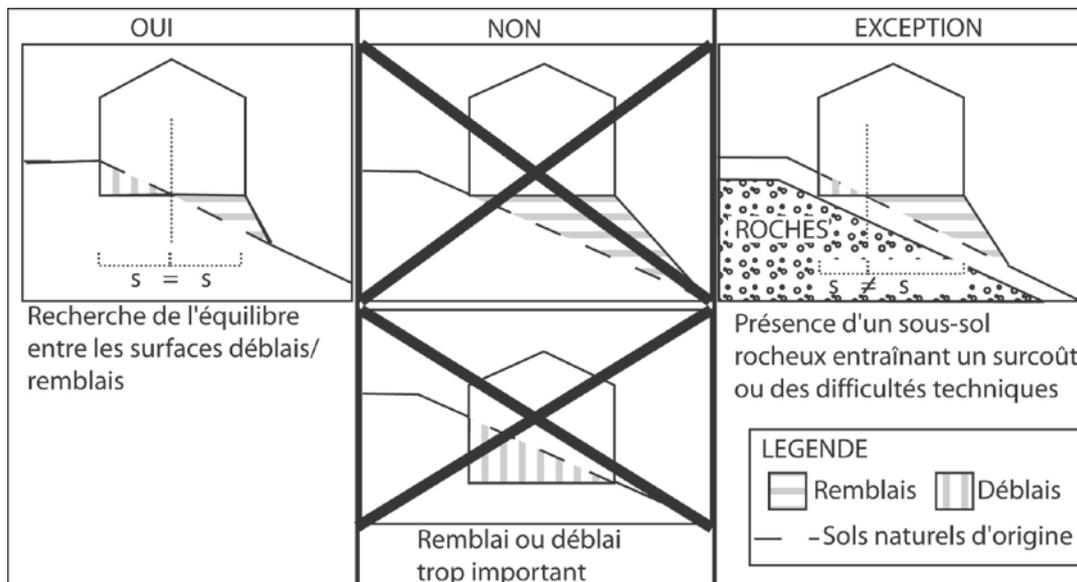
Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

Dans les zones Ah, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7,5 mètres, sans excéder la hauteur initiale des bâtiments existants.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions

I – GENERALITES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les constructions s'adapteront à la pente naturelle de terrain en évitant le plus possible les modifications et en cherchant un équilibre (volume et/ou surface) entre les déblais et remblais, dans la mesure des possibilités techniques (exemple : roches ou présence de réseau en sous sol).



- L'autorisation d'urbanisme ne pourra être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les choix en matière d'implantation de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux
- La couleur blanche est proscrite sauf pour les menuiseries des constructions.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

II – REGLES PARTICULIERES

- L'introduction d'éléments de types capteurs (photovoltaïques, solaires), fenêtres de toit..., est admise dans la mesure d'une bonne intégration dans son environnement rural et dans le paysage.
- Les extensions des constructions devront être traitées en harmonie avec les bâtiments existants.
- Les façades et les clôtures ne pourront être brillantes ou réfléchissantes.
- Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :
 - o Tôle ondulée
 - o Carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment non peints ou non enduits.
- Les clôtures végétalisées sont préconisées, constituées de haies vives d'essences locales naturelles ou d'alignements d'arbres (feuillus). La couleur blanche est interdite pour les balustrades et les portails.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.

ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement de véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les habitations, 2 places par logement de moins de 150 m² de surface de plancher et 3 places au-delà.
- Pour les autres constructions notamment celles à usage bâtiments publics, 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations -

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

Les plantations se feront avec des essences locales naturelles et variées (feuillus).

Les aires de stockage et de dépôt seront dissimulées par des écrans végétaux.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Secteur N

ZONE N

Caractère dominant de la zone – La zone N est une zone naturelle, à vocation agricole, forestière ou touristique, pour des raisons de protection des sites et paysages, ne sont autorisés que les travaux destinés à faciliter la mise en valeur foncière, agricole, forestière.

Le sous-secteur NL permet l'aménagement d'activités de loisirs ou sportives privées ou publiques.

Le sous-secteur Nh permet l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes.

Le secteur Ni correspond aux limites du PPRi de l'Auzon, il comprend la zone inondable d'aléa fort et la zone d'aléa moyen. Le PPRi de l'Auzon constitue une servitude d'utilité publique dont les prescriptions s'imposent dans l'instruction des actes d'urbanisme.

Les zones hachurées en vert sur le plan représentent des secteurs « à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique » conformément aux dispositions de l'article L123-1-5§7 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

En secteur N

- Les équipements d'intérêt public et collectif sont autorisés sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.

En sous-secteur Nh

- Les installations techniques et les constructions à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'aménagement et l'extension des bâtiments existants dans une limite de 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU.

En sous-secteur NL,

- Les constructions nouvelles ayant une vocation de loisirs et d'accueil non permanent des touristes avec une emprise au sol de 30 m² maximum et dans la limite d'une seule construction par unité foncière.
- L'extension des constructions existantes avec une emprise au sol limitée à 10 m².
- Les installations techniques et les constructions à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Ni et NLi, sont autorisés, sous réserve du respect des dispositions du PPRi :

- Les abris pour animaux ;
- Les abris de jardin.

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - Accès et voirie

§.I. Accès

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible.
- 2) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

§.II. Voirie

Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux

§.I. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable.

Les forages, captages ou puits particuliers doivent être réalisés avant toute demande de permis d'aménager et le débit et la qualité des eaux devront correspondre à l'usage et à l'importance des activités prévues.

§.II. Assainissement

1) Eaux usées

En l'absence de réseaux collectifs, toute construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement communal.

Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

Les effluents agricoles devront subir un traitement adéquat avant rejet dans le milieu naturel.

2) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou vers un système de drainage particulier dans le terrain en l'absence de réseau.

§.III. Electricité – Gaz – Télécommunications

Le raccordement aux réseaux concessionnaires devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ou extensions doivent être implantées :

- avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel de la voie
- dans l'alignement du bâtiment existant s'il se trouve à moins de 5 mètres.

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est à 0,50 mètre minimum de l'alignement de la voie.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- avec un recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- dans l'alignement d'un bâtiment existant s'il se trouve à moins de 5 mètres de la limite séparative.

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est soit en limite séparative soit à 0,50 mètre minimum de celle-ci.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation est libre.

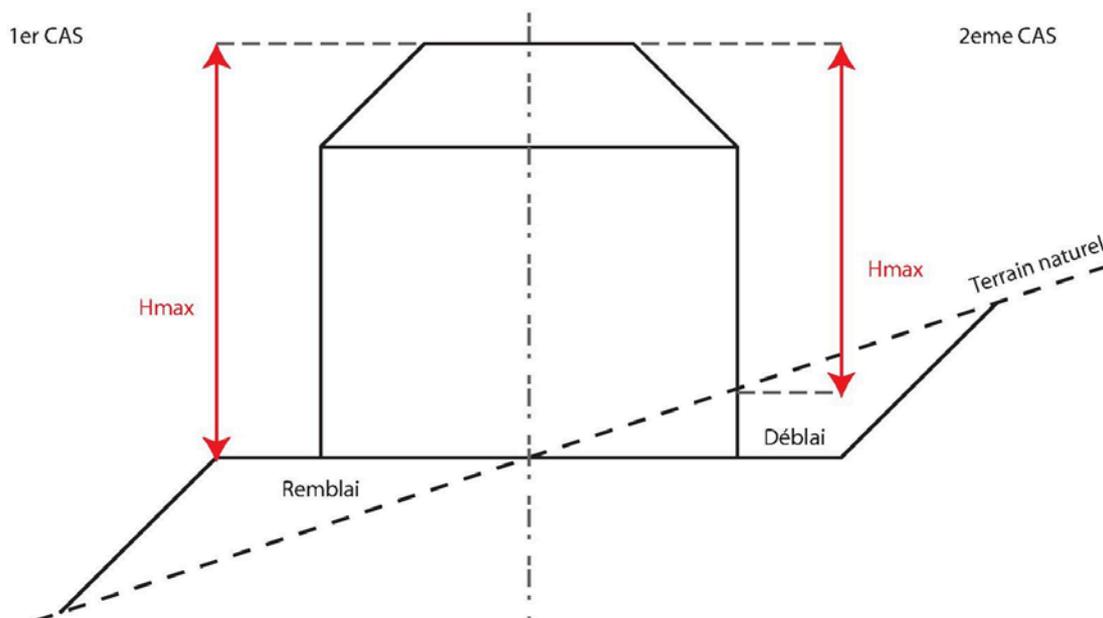
ARTICLE N 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Par sol existant il faut considérer :

- 1^{er} cas : Le terrain naturel après terrassements dans le cas où la construction réclamerait un remblai.
- 2^{ème} cas : Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclamerait un déblai.



Dans la zone Nh, la hauteur des nouvelles constructions ne doit pas dépasser 7,5 mètres ; une hauteur supplémentaire est permise pour les extensions des constructions existantes sans que celle-ci ne puisse excéder la hauteur initiale des bâtiments existants.

Secteur N

Dans la zone NL, la hauteur des nouvelles constructions ne doit pas dépasser 7,5 mètres ; une hauteur supplémentaire est permise pour les extensions des constructions existantes sans que celle-ci ne puisse excéder la hauteur initiale des bâtiments existants.

Dans les zones Ni et NLi :

- La hauteur des abris pour animaux est limitée à 4 mètres.
- La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,80 mètres.
- Les extensions et aménagements des constructions existantes et la reconstruction de bâtiments sinistrés ne devront pas excéder la hauteur initiale du bâtiment existant.

Pour les sous secteurs Ni et NLi, il convient de prendre en compte la hauteur des constructions par rapport à la Cote de mise hors d'eau définie comme suit (règlement du PPRi) : la Cote de mise hors d'eau (CMHE) est définie comme la cote du terrain naturel (TN) au point le plus haut sous l'emprise du projet à laquelle est ajoutée une hauteur correspondant à l'aléa pris en compte pour la parcelle concernée, soit :

- en zone d'aléa fort : $CMHE = TN + 2$ mètres.
- en zone d'aléa moyen : $CMHE = TN + 1$ mètres.

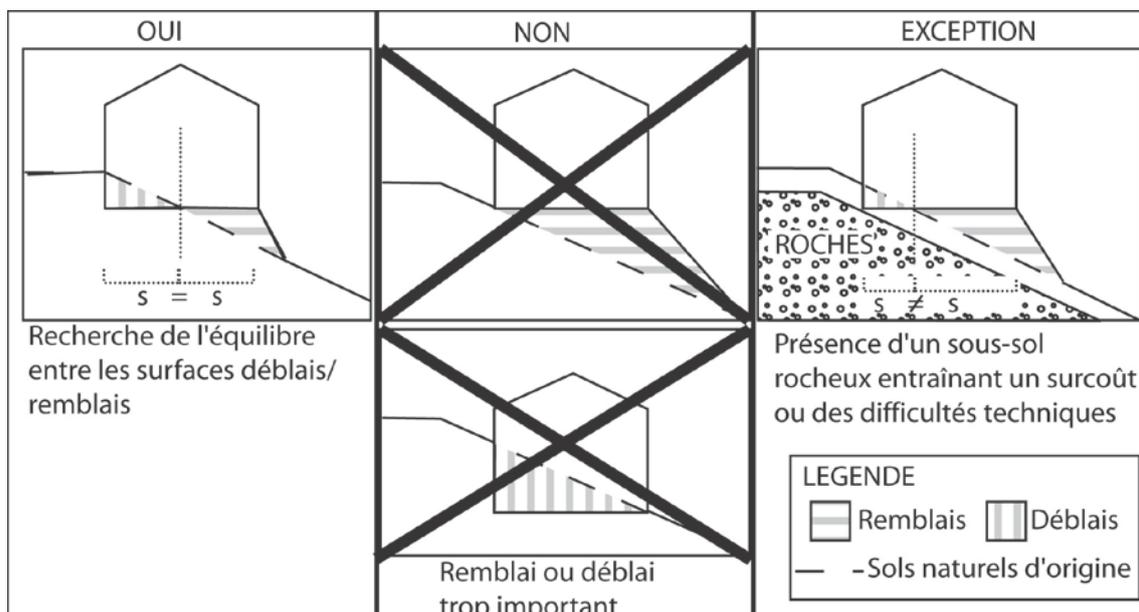
Les planchers habitables ou fonctionnels des constructions éventuellement autorisées devront être implantés à au moins 0,20 mètre au-dessus de la cote de Mise Hors d'eau (CMHE).

Pour installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions

I – GENERALITES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les constructions s'adapteront à la pente naturelle de terrain en évitant le plus possible les modifications et en cherchant un équilibre (volume et/ou surface) entre les déblais et remblais, dans la mesure des possibilités techniques (exemple : roches ou présence de réseau en sous sol).



Secteur N

- L'autorisation d'urbanisme ne pourra être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les choix en matière d'implantation de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux.
- La couleur blanche est proscrite sauf pour les menuiseries des constructions.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

II – REGLES PARTICULIERES

- L'introduction d'éléments de types capteurs (photovoltaïques, solaires), fenêtres de toit..., est admise dans la mesure d'une bonne intégration dans son environnement rural et dans le paysage.
- Les extensions des constructions devront être traitées en harmonie avec les bâtiments existants en terme de matériaux de couverture (teinte, forme).
- Les façades et les clôtures ne pourront être brillantes ou réfléchissantes.
- Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :
 - o Tôle ondulée
 - o Carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment non peints ou non enduits.
- Les clôtures végétalisées sont préconisées, constituées de haies vives d'essences locales ou d'alignement d'arbres (feuillus). Dans les secteurs Ni et NLi, les clôtures pleines (murs ou équivalents) sont interdites sauf si elles sont parallèles au sens du courant principal et en front de rue. Dans les autres cas, des clôtures ajourées ou des clôtures souples (type trois fils ou grillage « maille lâche ») peuvent être autorisées. La couleur blanche est interdite pour les balustrades et les portails.
- Pour l'implantation des constructions dans l'ensemble des secteurs N et NL inondables. Afin de favoriser la transparence hydraulique des bâtiments et limiter ainsi les entraves à l'écoulement des crues :
 - o la plus grande longueur du bâtiment sera orientée dans le sens du courant ou à défaut, parallèlement à l'axe du champ d'inondation.
 - o les constructions devront être alignées sur les bâtiments existants éventuellement à proximité et ne pas constituer une saillie susceptible de faire obstacle ou de modifier le régime d'écoulement des eaux.
- Les toitures végétalisées sont autorisées

ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement de véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les habitations, 2 places par logement de moins de 150 m² de surface de plancher et 3 places au-delà.

Dans les secteurs Ni et NLi, les mesures prises pour leur exploitation devront garantir une occupation non permanente ou une évacuation rapide et une possibilité de mise en sécurité (zone refuge ou dispositif d'évacuation rapide). Par ailleurs elles ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et donc présenter de par leur conception une vulnérabilité limitée (pas de remblaiement sauf zone refuge éventuelle, respect de prescriptions liées aux clôtures, dispositif anti-embâcles ...).

Secteur N

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

Les plantations se feront avec des essences locales naturelles et variées (feuillus).

Les aires de stockage et de dépôt seront dissimulées par des écrans végétaux.

Les ripisylves le long des cours d'eau (Auzon) identifiées dans les documents graphiques comme présentant un intérêt paysager et écologique devront être maintenues où remplacées. Les coupes à blanc sans replantation n'y sont pas autorisées.

Pour les autres secteurs repérés au titre de l'article L123-1-5§7 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer ne seront admis que pour certains motifs tels raisons phytosanitaires liés à la santé et à la vie des arbres, raisons de sécurité, entretien du milieu, réfection des terrains, entretien et maintien des haies, ...

Annexe 1 : DÉFINITIONS

ANNEXES

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

CONSTRUCTION NECESSAIRE AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERÊT COLLECTIF

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

CONTIGU

Les bâtiments contigus sont des bâtiments dont les corps principaux sont attenants de manière substantielle (façade, charpente ou mur de refend commun par exemple).

INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRE AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERÊT COLLECTIF

Il s'agit de constructions techniques publiques (pylônes, transformateurs, réservoirs ...).

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

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

EMPRISE AU SOL

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

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation (ex. : pièces supplémentaires, bûcher, remise, garage, ...).

FAÎTAGE

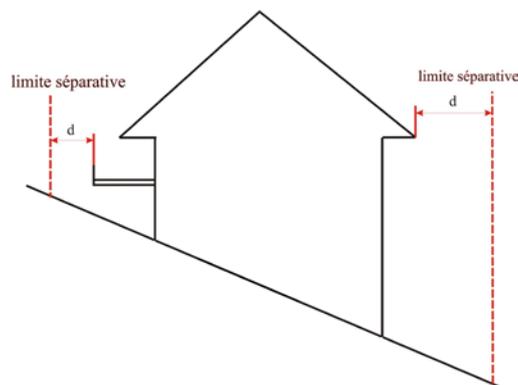
Le faîtage est la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture, ou le point le plus haut d'une toiture à une seule pente, ou le plan horizontal d'une toiture terrasse, ou le(s) point(s) de rencontre d'un toit à trois ou quatre pentes.

HAUTEUR À L'ÉGOUT DU TOIT

La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale prise au nu de la façade entre le terrain aménagé et le niveau le plus élevé de la façade. Le niveau le plus élevé de la façade correspond au point d'intersection de la façade avec le point le plus bas du plan incliné (ou plat en cas de toiture terrasse) de la toiture.

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.



ANNEXES

MARGE DE REcul

C'est le retrait minimum imposé à toute nouvelle construction par rapport à l'alignement de la voie ou d'une limite séparative.

MUR BAHUT

Le mur bahut est un mur bas surmonté d'un ouvrage (une grille par exemple)

VOIE DE DESSERTE

La voie de desserte correspond à la voie sur laquelle se situe l'accès principal d'une parcelle.

Annexe 2 : NUANCIERS



Exemple de façade enduite peinte

Exemple de façade : enduits fins, grattés et pierres apparentes



Exemple de façades enduites fins



ANNEXES

NUANCIERS (Références Weber Broutin pour les façades)

Le nuancier colorisé est consultable en mairie

FACADES
279 PIERRE GRISEE
207 BEIGE CLAIR
017 PIERRE FONCEE
229 JAUNE ROMPU
230 DORE CLAIR
086 OCRE ROSE
232 MORDORE
044 BRUN CLAIR
010 BEIGE OCRE
012 BRUN
297 OCRE CHAUD
098 OCRE FLAMBOYANT
001 BLANC CASSE
041 CREME
019 JAUNE
231 JAUNE IVOIRE
015 PIERRE CLAIRE
007 OCRE ORANGE
215 OCRE ROMPU
304 OCRE DORE
347 VERT TERRE
211 BLANC BLEUTE
016 TON PIERRE
005 PIERRE ROSEE
226 ROSE BEIGE CLAIR
091 GRIS PERLE
225 JAUNE OCRE
006 ROSE FONCE
002 ROSE CLAIR
049 OCRE ROUGE
107 ROSE CUIVRE
328 TERRE ROSE
082 ROSE ORANGE
284 BLANC MAUVE
224 BEIGE GRISE
227 CENDRE ROSE CLAIR
104 BEIGE AMBRE
295 OCRE INTENSE
309 OCRE
312 TERRE ORANGE
103 ORANGE FLAMBOYANT
083 ORANGE CLAIR
092 ROSE ANTIQUE
080 TON BRIQUE
323 BRIQUE ORANGE
080 ROUGE TERRITE
257 VIOLINE CLAIR
245 MAUVE CLAIR
204 BLEU DOUX
201 BLEU REFROIDI
099 GRIS MAUVE
209 GRIS BLEUTE CLAIR
VIOLINE SOMBRE
318 ANTHRACITE ROUGE
266 MAUVE FONCE
317 BRUN VIOLINE

Une attention particulière sera portée aux façades des secteurs suivants :

- Place de la mairie (notamment alignement continu à côté de la salle d'exposition),
- Rue des remparts : chercher une cohérence dans les couleurs douces,
- Places dans le noyau ancien derrière et devant l'église notamment,
- Voie romaine : un ensemble à rendre cohérent.

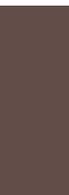
ANNEXES

MENUISERIES (Références La Seigneurie)

Nuancier 1 menuiseries

								
Vert Bilimbi 7603	Vert Tchitola 7537	Gris Fouté 8098	Gris Capri- corne 8102	Vert Ficus 7607	Gris Toucan 7608	Gris Vela 8103	Gris Carbonate 8105	Gris Titane 8099
								
Vert Basilic 7541	Vert Flam- boyant 7592	Vert Cactus 7549	Vert Estragon 7539	Rose Corydale 7840	Rose Bois Gentil 7842	Gold Bauges 7841		
								
Vert Ailante 7565	Vert Kombu 7566	Vert Kaki 8010	Vert Sisal 7571	Vert Liseron 7590	Vert Caféier 7587	Vert Scarole 7596	Vert Batavia 7588	

Nuancier 2 menuiseries

									
Gris Silicium 8136	Gris Volga 8138	Gris Sirius 8146	Gris Argent 8135	Gris Léman 8147	Gris Stratus 8133	Gris aluminium 8142	Gris Zinc 8148	Ombre Adam 7617	Gris Missouri 7616
									
Jaune Brantôme 7198	Ocre Nevada 7199	Vert Noisetier 7525	Vert Thym 7514	Vert Eucalyptus 7515	Rouge Fronsac	Marron Perche 8053	Marron Perche 8053	Brun Nord 7831	

ANNEXES

FERRONNERIES (Références La Seigneurie)

Nuancier 1 ferronneries

								
Rose Narcisse 7843	Gris Fonte 8098	Gris Dauphin 8126	Gris Toucan 7608	Vert Lierre 7999	Vert Caféier 7587	Vert Anglia 7528		
								
Gris Lune 8145	Vert Amande 7598	Gris Licorne 7605	Gris Uranus 7456	Vert Télémark 7602	Bleu Settons 7459	Vert Asparagus 7601	Gris Triangle 7521	Gris Loup 7455
								
Vert Anglia 7528	Gris Andromède 7077	Vert Luzerne 7610	Vert Lichen 7096	Gris Antimoine 8097	Gris Crater 8096	Gris Soufre 8100	Gris Fer 8141	Vert Luzerne 7610
								
Rose Narcisse 7843	B. Bourbonnais 7836	Rouge Baigorry 7822						

Nuancier 2 ferronneries

								
Gris Volga 8136	Gris Zinc 8146	Gris Carbonate 8105	Gris Mercure 8106	Gris triangle 7521	Vert Lierre 7999	Vert Thym 7514	Vert Liseron 7590	Vert Noisetier 7596