

Département de la LOIRE-ATLANTIQUE

Commune de

LA LIMOUZINIÈRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION

Pièce n°4

REGLEMENT

SOMMAIRE



OUEST-AMENAGEMENT
8 avenue des Thébaudières – 44 800 SAINT-HERBLAIN
Tél : 02.40.94.92.40 – Fax : 02.40.63.03.93
E-mail : nantes@ouest-amenagement.fr

NOTE LIMINAIRE	3
1 Le règlement du PLU	4
2 Quelques définitions	5
1 <i>Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS)</i>	5
2 <i>Le Coefficient d'Emprise au Sol</i>	6
3 <i>Les Hauteurs</i>	6
4 <i>Lotissements anciens</i>	6
5 <i>Les opérations groupées</i>	7
6 <i>Unité foncière</i>	7
8 <i>Pièces principales</i>	7
TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	8
1 Champ d'application	9
2 Portée respective du règlement à l'égard des autres dispositions législatives en vigueur.....	9
3 Division du territoire en zones.....	12
4 Adaptations mineures	15
5 Marges de reculement.....	15
6 Rappels.....	15
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
1 Dispositions applicables à la zone UA	18
2 Dispositions applicables à la zone UC	27
3 Dispositions applicables à la zone UE	37
4 Dispositions applicables à la zone UL	44
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	50
1 Dispositions applicables à la zone 1 A.U h.....	53
2 Dispositions applicables à la zone 1 A.U e.....	60
3 Dispositions applicables à la zone 2 A.U	67
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	72
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	82

NOTE LIMINAIRE

1 LE REGLEMENT DU P.L.U.

Chaque zone est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

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

Article 1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

Article 2 : Occupation et utilisation du sol admises.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article 3 : Accès et voirie.

Article 4 : Desserte par les réseaux.

Article 5 : Superficie minimale des parcelles.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol.

Article 10 : Hauteur des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur - Clôtures.

Article 12 : Stationnement.

Article 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol.

La section 1 définit ce qui est autorisé ou interdit.

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

La section 3 définit les densités.

2 QUELQUES DÉFINITIONS

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

- Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net constructible par mètre carré de terrain.
- Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain.
- La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Ne sont pas comptées dans la surface hors oeuvre brute :

- les terrasses inaccessibles, qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction.
- les terrasses de plain pied avec le rez-de-chaussée.
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.
- La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :
 - des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;
 - des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée;
 - des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments, ou des parties de bâtiments, aménagées en vue du stationnement des véhicules;
 - des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments, affectées au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de production;
 - d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation, telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents.

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

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

2.2 LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions à la surface du terrain, y compris les annexes.

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

2.3 LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

La hauteur maximale est calculée du sol naturel à l'égout du toit, et n'inclut pas la hauteur des toitures.

Terrain plat ou de faible pente (pente inférieure ou égale à 3%):

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, sur la voie et au droit de la façade, avant exécution des fouilles et remblais.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contre-haut de la voie (pente supérieure à 3%):

La hauteur de la construction est mesurée à partir de la cote de nivellement du terrain naturel au droit de la façade sur voie.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contre-bas de la voie (pente supérieure à 3%):

- Lorsque la façade sur voie est élevée à moins de 10 mètres de l'alignement et lorsque le terrain composant la marge de recul est à la même cote de nivellement que la voie au droit de la façade : la hauteur à l'égout de la construction et le nombre de niveaux se mesurent sur la façade sur rue.
- Autres cas : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, avant exécution des fouilles et remblais.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé entre deux voies (pente supérieure à 3%):

La façade principale du bâtiment constitue la façade de référence sur laquelle les règles précédentes s'appliquent.

2.4 LOTISSEMENTS ANCIENS

Il sera fait application de l'article L 315-8 du code de l'urbanisme dans l'attente de son abrogation conformément aux articles 22 et 41 de l'Ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005

2.5 OPERATIONS GROUPEES

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division du terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines,
- l'emprise au sol est calculée globalement,

2.6 UNITE FONCIERE

Pour l'application de certains articles des règlements de zone, les mots "unité foncière" doivent être entendus comme désignant :

- soit le terrain de la construction ou de l'opération groupée,
- soit l'ensemble formé par ce terrain et des terrains voisins sur lesquels ont été obtenues des servitudes dites "de cours communes".

2.7 BÂTIMENTS ANNEXES - ABRIS DE JARDINS - GARAGES

- Tout bâtiment n'ayant pas une partie de ses murs en commun avec un autre bâtiment d'emprise et de volume supérieurs est un bâtiment annexe à celui-ci.
- Toute construction annexe de superficie inférieure ou égale à 20 m² est dénommée abri de jardin.
- Tout garage non jointif à la construction principale est un bâtiment annexe.

T I T R E 1

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du P.L.U. s'applique à la totalité du territoire de la commune de LA LIMOUZINIÈRE.

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

- 1 Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R 111-1 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme), **à l'exception** des articles suivants, qui restent applicables :

L'Article R 111-2, qui prévoit notamment que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

L'Article R 111-3.2 qui prévoit notamment que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

L'Article R 111-4 qui prévoit notamment que le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers, nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'Article R 111-14.2 qui dispose notamment que le permis est délivré dans le respect des prescriptions d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature, et peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

L'Article R 111-15, d'après lequel le permis de construire peut notamment être refusé ou être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983, ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au *b* du deuxième alinéa de l'article R 122-22 du code de l'urbanisme.

L'Article R 111-21 qui prévoit notamment que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 2** Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

Les Articles L 111-9 et L 111-10 : un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et dès la délimitation des terrains concernés).

L'Article L 421-4 : le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

La délivrance du permis de construire est subordonnée aux dispositions de **l'Article L 421-5** du Code de l'Urbanisme rappelé ci-après :

"Lorsque compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Les Articles R 444-1 à 444-4 qui définissent les conditions d'implantations des Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.).

3 Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations.

3.1. Se superposent aux règles du P.L.U. :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

3.2. S'ajoutent aux règles du P.L.U. :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire ...

3.3. Figurent sur les documents graphiques à titre d'information :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain,
- Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à Monsieur le Préfet, en application du décret n°86-192 du 5 Février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

3.4. Sites archéologiques :

Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 induit des dispositions importantes en terme d'aménagement du territoire. Ainsi, une consultation systématique des services de la DRAC est prévue pour les créations de ZAC, et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L 621-9, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.

De même, les articles du Livre V, titre II, chapitre 4 du code du patrimoine (partie législative), et le chapitre X du décret n°2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L 524-2 de ce même code modifié par l'article 17 de la loi n°2004-804 du 9

août 2004 relative au soutien de la consommation et à l'investissement institue une redevance archéologique préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement, ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en conseil d'état.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **quatre types de zones**.

- 1 Les zones urbaines correspondent grosso-modo aux zones urbaines des anciens POS, et sont des zones équipées, ou en voie de l'être (assainissement notamment). Les zones non équipées ne peuvent donc pas être qualifiées de zones urbaines, et les zones urbaines non entièrement équipées devront l'être totalement pendant la "durée de vie" du P.L.U.**

La première lettre des zones urbaines est invariablement le U. La seconde lettre indique la densité du bâti souhaité dans les zones (du U.A. le plus dense, au U.C. la plus faible densité des constructions).

Zone U.A.

La zone U.A. est une zone urbaine dense correspondant au centre traditionnel de l'agglomération de LA LIMOUZINIÈRE.

Le caractère essentiel de la zone UA est sa centralité, existante ou projetée par la mise en oeuvre du P.L.U. : constructions à l'alignement de l'emprise publique, et en continuité d'une limite séparative à l'autre, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

Zone U.C.

La zone U.C. est une zone urbaine comprenant l'extension de l'urbanisation sous forme de tissu urbain lâche, en ordre discontinu et en recul par rapport aux voies et places.

Cette zone est équipée, ou sera équipée à terme.

Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces et artisanat spécialisé) liées aux habitations, y est possible.

Zone U.E.

La zone U.E. est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Zone U.L.

La zone U.L. est une zone regroupant les équipements collectifs de loisirs, sportifs, scolaires et socio-culturels.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

- 2 **Les zones à urbaniser A.U.** correspondent grosso-modo aux zones NA des anciens POS, et sont des zones naturelles non-équipées destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Zone 1 A.U.

La zone 1 A.U. est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

La zone 1 A.U. se décline en plusieurs secteurs :

- Le secteur 1 A.U.h à vocation principale d'habitat,
- Le secteur 1 A.U.e à vocation exclusive d'activités économiques,

Zone 2 A.U

La zone 2 A.U a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

La zone 2 A.U. est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement n'existent pas et ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

De ce fait, la zone 2 A.U. est fermée à l'urbanisation.

Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en oeuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune et nécessitant une enquête publique :

- ❖ la modification du P.L.U.,

❖ la révision du P.L.U.

- 3 **Les zones agricoles A** correspondent grosso-modo aux zones NC des anciens POS, et sont des zones exclusivement réservées à l'activité agricole.

Les zones agricoles sont dites zones « A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Sont cependant autorisés en zone A les travaux de confortation des constructions existantes (*travaux visant à améliorer le confort des habitations ou leur sécurité*), agricoles ou non, mais non la rénovation, la réhabilitation ou l'extension des constructions non agricoles.

La zone A comprend le secteur Ai, où toute constructions sont interdites, y compris les constructions à usage agricole.

- 4 **Les zones naturelles et forestières N** correspondent grosso-modo aux zones ND des anciens POS, et recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent des transferts de possibilité de construire, et où des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

La zone N comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur Np, de protection stricte des paysages où les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées,
- Le secteur NL, où sont autorisés les aménagements et équipements légers de loisirs et de détente,
- Le secteur Nh, où les travaux de réhabilitation et d'extension des constructions non agricoles sont autorisés, ainsi que les changements de destination des constructions, et, dans certains cas, les constructions nouvelles à usage d'habitation.

5 **Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver :**

Ils sont repérés au plan par un quadrillage fin et un semis de ronds.

6 **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux espaces verts :**

Ils sont repérés au plan par des croisillons fins.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

ARTICLE 5 MARGES DE RECULEMENT

Dans ces marges de reculement, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés, ainsi qu'une extension mesurée dès lors qu'elle se réalise dans le même alignement.

Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

ARTICLE 6 PISCINES

Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (*de fait ou de droit*) et par rapport aux limites séparatives au moins égal à trois mètres.

Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin (*plage non comprise*).

ARTICLE 7 RAPPELS

Toute construction est soumise à autorisation sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume, ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

Clôtures

L'édification d'une clôture (hors exploitation forestière ou agricole) est soumise à déclaration de travaux préalable (article L 441.a du Code de l'Urbanisme).

Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable. Il s'agit :

- des aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités non soumis par ailleurs à autorisation au titre du stationnement de caravanes ou de l'aménagement de camping,
- des terrains aménagés pour le garage collectif de caravanes (aménagement d'accès, de voiries ou de la surface au sol notamment),
- des affouillements et exhaussements du sol remplissant à la fois les conditions de 100 m² minimum de surface et de 2 m. minimum de profondeur ou de hauteur.

Coupes et abattages d'arbres

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Le défrichement des bois, non classés E.B.C., est soumis à autorisation préalable en application des articles L 311-1, L 311-2 et L 312-1 du Code Forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale ..).

Autres travaux

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan d'Occupation des Sols en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par le décret ...

T I T R E 2

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

c h a p i t r e 1

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE U.A.

ZONE U.A.

CARACTERE DE LA ZONE U.A.

La zone U.A. est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées, généralement en ordre continu et à l'alignement des rues et des places.

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

Article U.A. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article U.A. 2, et notamment :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial autres que celles autorisées à l'article 2.
3. Le stationnement des caravanes et des structures légères à usage d'habitation sur des terrains non bâtis et non aménagés.
4. Les installations classées soumises à autorisation.

Article U.A. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

2.1 Sont admis :

- 1 Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, de bureau et de service, sous réserve des éventuelles conditions fixées au paragraphe 2.2.
- 2 Les annexes des constructions pré-citées.

2.2 Sont admis sous réserve :

- 1 Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
 - ❖ Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, etc...
 - b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- ❖ Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 2 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
 - 3 Les aires de stationnement de plus de dix places.
 - 4 La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.
 - 5 L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U.A. 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour les voies à créer, la largeur minimale de l'emprise est de 6 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Article U.A. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées gravitairement par des dispositifs appropriés.

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

Article U.A. 5 SUPERFICIE MINIMALE DES PARCELLES

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 15 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article U.A. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Les constructions seront édifiées à l'alignement des voies et places.

Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens tels que des murs et des porches.

Article U.A. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état ayant une implantation différente ;

ou

- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ;

ou

- lorsque la largeur de la parcelle au droit de la construction est supérieure ou égale à 12 mètres;

ou

- lorsque la continuité du bâti est assurée par un mur, de teinte et d'aspect identiques à la construction principale, et d'une hauteur supérieure à 1.80 mètres.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans toutefois être inférieure à 3 m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article U.A. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article U.A. 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Article U.A. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

1. Hauteur relative des constructions par rapport aux voies

Il n'est pas fixé de règle de hauteur relative par rapport aux voies.

2. Hauteur maximale absolue

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 9 mètres à l'égout du toit, ou bien 3 niveaux, le comble pouvant être aménageable sur un niveau.

3. Implantation altimétrique

Il peut être imposé une implantation du rez de chaussée à une cote de + 0,20 mètre minimum par rapport à l'axe de la chaussée au droit de la construction à ériger, en fonction de la topographie des lieux.

Article U.A. 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale ou d'adaptation aux techniques d'économie d'énergie, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

2. Toitures

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées, en fonction de l'environnement existant:

- soit en tuiles "tige de botte" ou similaire : la pente des toitures sera de 30° maximum;
- soit par tous matériaux et formes (zinc, cuivre, bac acier, verre, ardoise, terrasse végétalisée ou non,...) dans la mesure où leur usage concourt à la qualité de la composition architecturale.

Dans tous les cas, les versants des toitures pourront être totalement ou partiellement couverts par des dispositifs de captages de l'énergie solaire.

Toute couverture en tôle ou fibrociment est interdite.

3. Clôtures

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

- en façade, en limite des espaces communs et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront exclusivement minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), et elles n'excéderont pas 1,80 mètre de hauteur.

Elles pourront être surmontées de grilles, la hauteur totale de l'ensemble ainsi constitué n'excédera pas 1,80 mètre.

L'utilisation de plaques de béton ou d'agglomérés non enduits, de lices en bois ou en PVC est interdite.

Les clôtures en brandes, canisses et claustras sont interdites ;

- en limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre. L'utilisation de plaque de béton ou d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de plaques de béton est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Article U.A. 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

- Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations collectives, y compris changement d'affectation

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de construction hors oeuvre nette, avec au minimum 1 place par logement.

2. Logements sociaux

Il n'est pas fixé de règles particulières.

3. Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation

Une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (le garage comprenant pour une place).

4. Constructions à usage de bureau

Une place de stationnement par 40 m² de S.H.O.N.

5. Constructions à usage commercial

Une surface de stationnement par 20 m² de surface de vente, au delà de 150 m².

6. Constructions à usage artisanal

Une place de stationnement par 100 m² de S.H.O.N. construite.

7. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant

Une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.

8. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Article U.A. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U.A. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

c h a p i t r e 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE U.C.

ZONE U.C.

CARACTERE DE LA ZONE U.C.

La zone U.C. est une zone urbaine comprenant l'extension de l'urbanisation sous forme de tissu urbain lâche, en ordre discontinu et en recul par rapport aux voies et places.

Cette zone est équipée, ou sera équipée à terme.

Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces et artisanat spécialisé) liées aux habitations, y est possible.

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

Article U.C. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article U.C. 2, et notamment :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial.
3. Le stationnement des caravanes et des structures légères à usage d'habitation sur des terrains non bâtis et non aménagés.

Article U.C. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

2.1 Sont admis:

1. Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, de bureau et de service, sous réserve des éventuelles conditions fixées au paragraphe 2.2.
2. Les annexes des constructions pré-citées.

2.2 Sont admis sous réserve :

- 1 Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles sont situées au delà des distances réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles existants, et si elles respectent les conditions ci-après :
 - ❖ Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, etc...
 - b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
 - ❖ Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 2 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 3 Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que toutes les eaux de ruissellement, y compris celles issues des rampes d'accès au sous-sol, soit évacuées gravitairement vers les réseaux ou les fossés au droit de la parcelle.
- 4 La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 15.
- 5 L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U.C. 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

Les accès sont à la charge du pétitionnaire.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour les voies à créer, la largeur minimale de l'emprise est de 6 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Article U.C. 4 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées gravitairement par des dispositifs appropriés.

Les eaux pluviales issues des toitures doivent être stockées (*par exemple par des citernes*) et/ou percolées (*par exemple par des drains*) sur le terrain par des

dispositifs appropriés réalisés exclusivement à la charge du pétitionnaire, et dimensionnés sur la base d'une précipitation décennale, le trop plein étant rejeté dans le réseau collectif. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations à permis de construire groupés.

3. Réseaux divers
(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

Article U.C. 5 SUPERFICIE MINIMALE DES PARCELLES

Bâtiments d'équipements publics, d'équipements scolaires et d'équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres bâtiments

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...),
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Article U.C. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Bâtiments d'équipements publics, d'équipements scolaires et d'équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Les constructions seront édifiées en retrait de l'alignement des voies et places, avec un recul minimum de 5 mètres.

La ligne de faîtage du bâtiment principal devra respecter l'orientation générale de la voie publique sur laquelle s'effectue l'accès à la parcelle.

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction concerne un bâtiment annexe, ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles.
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre ne respectant pas ces règles.

Article U.C. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Bâtiments d'équipements publics, d'équipements scolaires et d'équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit en limite séparative d'un seul coté; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans toutefois être inférieure à 3 m.
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans toutefois être inférieure à 3 m.

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction concerne un bâtiment annexe, ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Article U.C. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article U.C. 9 EMPRISE AU SOL

Bâtiments d'équipements publics, d'équipements scolaires et d'équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 50%.

Article U.C. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

1. Hauteur relative des constructions par rapport aux voies

Il n'est pas fixé de règle de hauteur relative par rapport aux voies.

2. Hauteur maximale absolue

Bâtiments d'équipements publics, d'équipements scolaires et d'équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres bâtiments

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, ou 2 niveaux.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si

le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

3. Implantation altimétrique

Il peut être imposé une implantation du rez de chaussée à une cote minimale de + 0,20 mètre par rapport à l'axe de la chaussée au droit de la construction à ériger, en fonction de la topographie des lieux.

Article U.C. 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale ou d'adaptation aux techniques d'économie d'énergie, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

2. Toitures

Bâtiments d'équipements publics, d'équipements scolaires et d'équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres bâtiments

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées, en fonction de l'environnement existant:

- soit en tuiles "tige de botte" ou similaire : la pente des toitures sera de 30° maximum;
- soit par tous matériaux et formes (zinc, cuivre, bac acier, verre, ardoise, terrasse végétalisée ou non,...) dans la mesure où leur usage concourt à la qualité de la composition architecturale.

Dans tous les cas, les versants des toitures pourront être totalement ou partiellement couverts par des dispositifs de captages de l'énergie solaire.

Toute couverture en tôle ou fibrociment est interdite.

3. Clôtures

Bâtiments d'équipements publics, d'équipements scolaires et d'équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres bâtiments

- en façade sur rue en façade et en limite des espaces communs, les clôtures seront :
 - exclusivement végétales et elles n'excéderont pas 1,80 mètre de hauteur. Les clôtures végétales pourront être doublées, coté parcelle privée, d'un grillage d'une hauteur équivalente.
 - constituées d'un muret de 1,00 mètre de hauteur maximum, surmonté ou non d'un grillage, d'une grille, d'une lice en bois ou de tout autre dispositif à claire voie; la hauteur totale de l'ensemble ainsi constitué n'excédera pas 1,80 mètre. L'emploi du grillage est subordonné au doublage de la clôture par une haie végétale d'une hauteur équivalente.

L'utilisation de plaques de béton ou d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de plaques de béton est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

- en limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre. L'utilisation de plaques de béton ou d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de plaques de béton est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Article U.C. 12 STATIONNEMENT

Bâtiments d'équipements publics, d'équipements scolaires et d'équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres bâtiments

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. ~~Une place de stationnement équivaut à 25 m²~~ (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations collectives, y compris changement d'affectation
Une place de stationnement par tranche de 60 m² de construction hors oeuvre nette, avec au minimum 1 place par logement.
2. Logements sociaux
Il n'est pas fixé de règles particulières.
3. Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation
Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (hors garage).

4. Constructions à usage de bureau
Une place de stationnement par 40 m² de S.H.O.N.
5. Constructions à usage commercial
Une surface de stationnement par 20 m² de surface de vente, au delà de 150 m².
6. Constructions à usage artisanal
Une place de stationnement par 100 m² de S.H.O.N. construite.
7. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant
Trois places de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.
8. Modalités d'application
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Article U.C. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun ayant une superficie correspondant à 5% de la superficie de l'opération, hors voiries et cheminements piétons.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U.C. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

c h a p i t r e 3

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE U.E.**

ZONE U.E.

CARACTERE DE LA ZONE U.E.

La zone U.E. est une zone où doivent trouver place les activités économiques (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, mais sous conditions.

Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.

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

Article U.E. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article U.E. 2, et notamment les changements de destination des bâtiments d'activités en logement.

Article U.E. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

2.1 Sont admis:

- 1 Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux, les constructions à usage de bureaux, les entrepôts.
- 2 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- 3 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
- 4 Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.

2.2 Sont admis sous conditions :

- 1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
 - Les installations classées sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 2 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
 - 3 L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
 - 4 Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, à condition :
 - qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
 - qu'elles soient incorporées au corps du bâtiment d'activités.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U.E. 3 ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 6 mètres, et la largeur minimale de la plateforme est de 10 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Article U.E. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. - Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées gravitairement par des dispositifs appropriés.

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage,...

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé.

Article U.E. 5 SUPERFICIE MINIMALE DES PARCELLES.

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article U.E. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

Les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureaux, gardiennage, services sociaux en dehors des voies à grand débit pourront être implantés à 5 mètres de l'alignement.

Article U.E. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans toutefois être inférieure à 6 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article U.E. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article U.E. 9 EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article U.E. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants,...., ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes,....

La hauteur maximale de toute autre construction est fixée à 12 mètres à l'acrotère.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés. Tout talutage est interdit.

Implantation altimétrique

Il peut être imposé une implantation du rez de chaussée à une cote minimale de + 0,20 mètre par rapport à l'axe de la chaussée au droit de la construction à ériger, en fonction de la topographie des lieux.

Article U.E. 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures minérales opaques sont interdites. La hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Les clôtures séparatives espaces publics / espaces privés seront constituées d'un grillage soudé, doublé d'une haie vive coté privé.

Article U.E. 12 STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données minimales suivantes :

1. Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation
Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).
3. Constructions à usage de bureau
Une place de stationnement par 40 m² de S.H.O.N.
4. Constructions à usage commercial

Une surface de stationnement par 20 m² de surface de vente, au delà de 150 m².

5. Constructions à usage artisanal

Une place de stationnement par 100 m² de S.H.O.N. construite.

6. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant

Une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.

7. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Article U.E. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Il est imposé, sur le domaine privé : soit un arbre de haut jet pour 100 m² d'unité foncière, soit un engazonnement sur au moins 20% de la superficie d'unité foncière.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U.E. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

c h a p i t r e 4

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE U.L.**

ZONE U.L.

CARACTERE DE LA ZONE U.L.

La zone U.L. est une zone accueillant ou susceptible d'accueillir des équipements de sport, de plein air et de loisirs, tels que stade, salle de sports, courts de tennis, piscine, base nautique, camping, parc résidentiels de loisirs...ainsi que les équipements de type socio-culturel.

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

Article U.L. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U.L. 2.

Article U.L. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

Sont admis:

1. Les aires de jeux et de sports, les équipements de loisirs, de détente et de tourisme, ainsi que les constructions d'habitation ou autres directement liées à leur fonctionnement.
2. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux installations admises dans la zone.
3. Les aires de stationnement.
4. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, eau potable, assainissement ...).
5. Les campings et le stationnement des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs.
6. Les constructions à usage de commerce, de bureau, d'équipement collectif liées et nécessaires au fonctionnement de la zone.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U.L. 3 ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire demi-tour.

Article U.L. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. - Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur, et notamment le règlement sanitaire départemental.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage,...

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article U.L. 5 SUPERFICIE MINIMALE DES PARCELLES.

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article U.L. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes : 15 mètres.

Les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureaux, gardiennage, services sociaux en dehors des voies à grand débit pourront être implantés à 5 mètres de l'alignement.

Article U.L. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans toutefois être inférieure à 3 m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article U.L 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article U.L. 9 EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Article U.L. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

La hauteur maximale des bâtiments, mesurée à l'acrotère ou à l'égoût, est de 12 mètres.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Implantation altimétrique

Il peut être imposé une implantation du rez de chaussée à une cote minimale de + 0,20 mètre par rapport à l'axe de la chaussée au droit de la construction à ériger, en fonction de la topographie des lieux.

Article U.L. 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures minérales opaques sont interdites. La hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Les clôtures séparatives espaces publics / espaces privés seront constituées d'un grillage soudé, doublé d'une haie vive coté privé d'une hauteur équivalente.

Article U.L. 12 STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Article U.L. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Il est imposé un arbre de haut jet pour 100 m² d'unité foncière, soit un engazonnement sur au moins 20% de la superficie d'unité foncière.

Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre de haut jet par 100 m².

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U.L. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

T I T R E 3

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

CARACTERES GENERAUX DES ZONES A.U

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. » **(Article R 123-6 du Code de l'Urbanisme).**

La zone A.U se décompose donc en deux zones :

- ❖ la zone 1 A.U, ouverte à l'urbanisation, et destinée à recevoir une urbanisation dont les principes d'aménagement sont fixés au Plan d'Aménagement et de Développement Durable,
- ❖ la zone 2 A.U fermée à l'urbanisation, et susceptible d'être ouverte à l'urbanisation par la mise en œuvre préalable de procédures particulières (*modification ou révision du PLU*),

CARACTERE DES ZONES 1 A.U

L'objectif est d'y réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de la zone peut cependant s'effectuer par une succession d'opérations dont les seuils sont éventuellement fixés à l'article 1 A.U 5, chacune d'elles devant être conçue de manière à ne pas enclaver les coeurs d'îlots et la réalisation des opérations ultérieures.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation, par l'aménageur, des équipements d'infrastructures internes (*voiries de desserte, réseaux divers,...*) donnant aux terrains un niveau d'équipement identique à celui de la zone U, ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de construction applicables à la zone 1 AU à vocation d'habitat sont globalement proches de celles des zones UC.

CARACTERE DE LA ZONE 2 A.U

La zone 2 A.U a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

La zone 2 A.U. est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement n'existent pas et ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

De ce fait, la zone 2 A.U. est fermée à l'urbanisation.

Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en oeuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune et nécessitant une enquête publique :

- ❖ la modification du P.L.U.,
- ❖ la révision du P.L.U.

ZONE 1 A.U h

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

ARTICLE 1 A.U.h 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1 AUh 2, et notamment :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442 § C du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
3. Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial autres que celles autorisées à l'article 1.
4. Le stationnement des caravanes et des structures légères à usage d'habitation sur des terrains non bâtis et non aménagés.

ARTICLE 1 A.U.h 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

1. Sont soumis à autorisation

Toutes constructions sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers (parcs d'attractions, aires de jeux, de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, affouillements ou exhaussements du sol).

2. Sont admis

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation, de commerce et de service, d'équipement collectif, les constructions d'annexes aux habitations existantes sous réserve des conditions fixées aux paragraphes ci-après.
- 2.2 Les lotissements à usage d'habitation.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

- 2.4 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 2.5 La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.
- 2.6 Les constructions sur sous-sol enterré sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux existants.
- 2.7 Un quota de 10% de logements aidés est imposé dans les opérations nouvelles.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 A.U.h 3 ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie: la largeur minimale de la chaussée est de 4 mètres.

Pour les voies à créer ou à aménager ouvertes à la circulation automobile, la largeur minimale de la chaussée est de 4 mètres, et la largeur minimale de la plateforme est de 7 mètres.

Lorsque les voies se termineront en impasse avec une longueur totale supérieure à 60 mètres, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1 A.U.h 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales issues des toitures doivent être stockées (*par exemple par des citernes*) et/ou percolées (*par exemple par des drains*) sur le terrain par des dispositifs appropriés réalisés exclusivement à la charge du pétitionnaire, et dimensionnés sur la base d'une précipitation décennale, le trop plein étant rejeté dans le réseau collectif. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations à permis de construire groupés.

Un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet dans les milieux récepteurs : décantage, déshuilage, dégraissage,... :

- Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière.
- Lorsque la superficie totale desservie par l'opération est supérieure ou égale à 1 hectare.

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1 A.U.h 5 SUPERFICIE MINIMALE DES PARCELLES

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les opérations d'ensemble autorisées doivent porter au minimum sur 6 lots : cette règle ne s'applique pas aux reliquats de zone.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

ARTICLE 1 A.U.h 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions se feront soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies, y compris les garages et bâtiments annexes, soit à l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas par rapport au chemin des Biches (en limite Nord de la zone 1 A.U.h du Patureau).

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) seront implantés soit à l'alignement des voies et des places, soit en retrait par rapport à celui-ci.

ARTICLE 1 A.U.h 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

ARTICLE 1 A.U.h 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE 1 A.U.h 9 EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1 A.U.h 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

La hauteur de toute construction neuve doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines, et ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, ou 2 niveaux, avec combles aménageables. La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Tout talutage est interdit.

Implantation altimétrique

Il peut être imposé une implantation du rez de chaussée à une cote minimale de + 0,20 mètre par rapport à l'axe de la chaussée au droit de la construction à ériger, en fonction de la topographie des lieux.

ARTICLE 1 A.U.h 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale ou d'adaptation aux techniques d'économie d'énergie, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

2. Toitures

Bâtiments d'équipements publics

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées, en fonction de l'environnement existant:

- soit en tuiles "tige de botte" ou similaire : la pente des toitures sera de 30° maximum;
- soit par tous matériaux et formes (zinc, cuivre, bac acier, verre, ardoise, terrasse végétalisée ou non,...) dans la mesure où leur usage concourt à la qualité de la composition architecturale.

Dans tous les cas, les versants des toitures pourront être totalement ou partiellement couverts par des dispositifs de captages de l'énergie solaire.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; une couverture différente de celle de l'habitation principale est autorisée.

3. Clôtures

Bâtiments d'équipements publics

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments.

- en façade sur rue en façade et en limite des espaces communs, les clôtures pourront être :
 - Exclusivement minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), et elles n'excéderont alors pas 1,80 mètre de hauteur.

- Exclusivement végétales et elles n'excéderont alors pas 1,80 mètre de hauteur. Les clôtures végétales pourront être doublées, coté parcelle privée, d'un grillage d'une hauteur équivalente.
- Constituées d'un muret de 1,00 mètre de hauteur maximum, surmonté ou non d'un grillage, d'une grille, d'une lice en bois ou de tout autre dispositif à claire voie, la hauteur totale de l'ensemble ainsi constitué n'excédera pas 1,80 mètre. L'emploi du grillage est subordonné au doublage de la clôture par une haie végétale d'une hauteur équivalente.
- Les clôtures en brandes, canisses et claustras sont interdites ;

L'utilisation de plaques de béton ou d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de plaques de béton est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

- en limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre. L'utilisation de plaques de béton ou d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de plaques de béton est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

ARTICLE 1 A.U.h 12 STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations collectives
Une place de stationnement par tranche de 60 m² de construction hors oeuvre nette, avec au minimum 1 place par logement.
2. Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation
Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété, hors garage.
3. Constructions à usage de bureau
Au minimum, une place de stationnement.
4. Constructions à usage commercial
Au minimum, une place de stationnement.
5. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant
Une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.
6. Modalités d'application

Cependant, la taille, la configuration du terrain ou le parti pris urbanistique pourront amener, en le justifiant, le seul aménageur à déroger à cette règle en spécifiant dans l'ensemble du règlement de l'opération, l'ensemble des lots concernés.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

ARTICLE 1 A.U.h 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

Les haies et talus sont protégés au titre de l'article L.123-1 7^{ème} alinéa du Code de l'urbanisme : les arrachages et dessouchages sont soumis à autorisation préalable ; ceux-ci peuvent être subordonnés à des replantations en linéaire et/ou en quantité équivalente.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.

2. Création d'espaces verts communs :

Dans les lotissements de plus de 5 lots : 25 % (voirie comprise) de la surface totale de l'opération doivent être traités en espaces communs à tous les lots, dont 10 % doit être traitée en espaces d'agrément.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 A.U.h 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

ZONE 1 A.U e.

Le secteur AU E correspond à l'aménagement ou l'extension de la zone d'activités du Lavou, à l'Ouest du bourg, urbanisable après réalisation des VRD.

Il s'agit d'une zone réservée aux constructions à usage d'industrie, de services, d'artisanat et de commerce.

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

ARTICLE 1 A.U.e 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

- 1 Toute construction compromettant l'organisation générale de la zone,
- 2 Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article 1 AU E 2,
- 3 Les bâtiments agricoles,
- 4 Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2.C du code de l'urbanisme, non mentionnés à l'article 1 AU E 2,
- 5 Les terrains de camping et de caravaning,
- 6 Les carrières,
- 7 Les habitations légères de loisirs,
- 8 Les parcs d'attractions ouverts au public,
- 9 Les parcs résidentiels de loisirs,
- 10 Le stationnement des caravanes pour plus de 3 mois sur des terrains non bâtis.

ARTICLE 1 A.U.e 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES.

1 Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol sous réserve de la réalisation ou de la programmation des équipements nécessaires a leur desserte :

- 1.1 Les constructions ou lotissements à usage industriel, de commerce ou d'artisanat, de bureaux ou de services, de restauration et d'hôtellerie ou d'entrepôts liés aux activités autorisées dans la zone.
- 1.2 Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une SHON de 80 m² à condition qu'elles soient destinées à la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles soient intégrées dans le bâtiment d'activités.
- 1.3 Les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone.

1.4 Les équipements liés aux voies et réseaux, les aires de stationnement.

2 Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

2.1 Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R442.2.C du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains.

2.2 Les établissements ou installations classées pour la protection de l'environnement soumis à déclaration et/ou soumis à autorisation sous réserve :

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 A.U.e 3 ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

1.1 Dans tout les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

1.2 Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de collecte des ordures ménagères.

Les accès seront conçus et disposés de telle sorte que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvre sur la voie publique. A cet effet, ces accès devront être prévus en retrait par rapport au domaine public. A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes seront aménagées pour permettre de la même manière la sortie en marche avant.

1.3 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1.4 Pour des raisons de sécurité routière, est interdite la création d'accès directs individuels sur la Route Départementale, pour les constructions nouvelles.

2. Voirie

2.1 Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

2.2 La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de chaussée :
 - 6 mètres pour les voies à double sens de circulation,
 - 4 mètres pour les voies à sens unique.
- Largeur minimale de plate-forme :
 - 5 à 10 mètres selon la fonction de desserte de la liaison.

3.2 Lorsque les voies de termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, y compris ceux de la protection civile et de collecte des ordures ménagères, puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE 1 A.U.e 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur. L'installation d'un surpresseur pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, est à la charge du constructeur.

2. Assainissement :

2.1. - Eaux usées domestiques

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

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement s'effectuera soit gravitairement soit par relèvement à la charge du constructeur.

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

2.2. Eaux résiduaires commerciales et artisanales

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Le cas échéant, le rejet de ces eaux résiduaires peut être subordonné à un traitement préalable.

Une convention de déversement au réseau public peut s'avérer nécessaire et être établie avec le gestionnaire du réseau.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 Electricité, téléphone, télédistribution

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Dans les lotissements d'activités :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés
- les réseaux doivent être prévus lors de la demande d'autorisation de lotir.

ARTICLE 1 A.U.e 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS.

Sans objet.

ARTICLE 1 A.U.e 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- 10 mètres par rapport à l'alignement pour les zones d'activités.
- 7 mètres par rapport à l'alignement pour les zones artisanales (et jusqu' à 10 mètres si les communes le souhaitent).

Cette règle ne s'applique pas lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion des voiries.

S'il est prévu un Emplacement Réservé pour l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

ARTICLE 1 A.U.e 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 Limites séparatives latérales

Toute construction doit être édifiée à une distance minimale de 6 mètres.

- soit sur une limite séparative (avec réalisation d'un mur coupe-feu) en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 6 mètres,
- soit à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 6 mètres.

2 Limites séparative de fonds de parcelle

Toute construction doit être édifiée à une distance minimale de 6 mètres.

3 Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'implantation d'équipements ou de constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

Par ailleurs, les projets de construction doivent respecter les prescriptions qui pourront être émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

ARTICLE 1 A.U.e 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales une distance égale à la hauteur de la construction la plus élevée.

Dans tous les cas, cette distance ne pourra être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE 1 A.U.e 9 EMPRISE AU SOL.

Sans objet.

ARTICLE 1 A.U.e 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Sans objet.

ARTICLE 1 A.U.e 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.

1 Aspect général

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

2 Aspect extérieur et qualité des matériaux

Les couvertures, sauf celles réalisées en tuiles demi-rondes ou en ardoises en usage dans la région, seront masqués par un bandeau sur toute la périphérie du bâtiment.

Les matériaux non destinés à être apparents doivent être enduits (parpaings, briques non décoratives, béton...)

Les bardages métalliques devront être laqués.

Les couleurs vives seront autorisées uniquement sur de petites surfaces et menuiseries.

Les coffrets en bordure des voies devront être intégrés dans un muret ou un espace végétal.

Les enseignes seront mises en place soit sur le bâtiment ou désolidarisée de ce dernier.

Les enseignes clignotantes sont interdites.

Les plantations devront être prévues dans le volet paysager du permis de construire.

Toutefois ces prescriptions ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, antennes, équipements techniques...)

Les bétons pourront rester bruts de décoffrage, si le coffrage fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau correspond à cet emploi.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Des adaptations aux présentes dispositions pourront être autorisées pour l'extension de bâtiments existants.

En cas d'utilisation d'énergie renouvelable (type capteurs solaires, ...), les toitures pourront avoir une pente différente, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

3 Clôtures

3.1 Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

3.2 La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

La hauteur des clôtures pourra être limitée à 1 mètre maximum au-dessus du niveau de l'axe des voies, pour des raisons de sécurité et de bonne visibilité pour la circulation automobile.
Les clôtures en béton moulé sont interdites.

4 Volet architectural et paysager

Tous les projets seront présentés avec une notice définissant les matériaux et les couleurs utilisées pour la construction, les clôtures ainsi que l'aménagement des abords, avec les plans de plantation précisant l'organisation générale ainsi que le choix végétal.

ARTICLE 1 A.U.e 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.

- 1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :
 - 1.1 Constructions à usage d'habitation :
Deux places de stationnement par logement de fonction.
 - 1.2 Constructions à usage de bureaux et services :
Une place de stationnement par 30 m² de surface hors œuvre nette.
 - 1.3 Constructions à usage commercial :
Une place par fraction de 30 m² de surface de vente.
 - 1.4 Constructions à usage industriel, artisanal, de dépôts et d'atelier :
Une place par 200M² de surface hors œuvre nette.
 - 1.5 Etablissements divers :
 - Hôtels : une place par chambre,
 - Restaurants, cafés : une place par 10 m² de salle de restauration ou de débit de boisson,
- 2** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1 A.U.e 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1 Généralités

L'ensemble des aménagements extérieurs doit faire l'objet d'une recherche qualitative ayant pour but :

- la mise en valeur du bâti
- l'intégration de chaque projet dans l'

Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager précisant les zones plantées ou engazonnées, les essences envisagées et leur densité.

2 Plantations pour aires de stockage

Leur impact sera minimisé en particulier pour ceux visible de la voie par la plantation de masques végétaux constitués de haies à moyen développement et de bosquets.

3 Respect des plantations existantes

Dans la mesure du possible, les plantations existantes sur les parcelles devront être conservées.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 A.U.e 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Dans la zone 1 AUe, il n'est pas fixé de C.O.S., les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1 AUe – 3 à 1 AUe – 13.

ZONE 2 A.U

CARACTERE DE LA ZONE 2 A.U

La zone 2 A.U a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

La zone 2 A.U. est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement n'existent pas et ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

De ce fait, la zone 2 A.U. est fermée à l'urbanisation.

Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en oeuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune et nécessitant une enquête publique :

- ❖ la modification du P.L.U.,
- ❖ la révision du P.L.U.

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

Article 2 A.U 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2 A.U 2.

Article 2 A.U 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont admis sans conditions :

- 1 La reconstruction après sinistre, l'extension plafonnée à 250 m² de SHON, l'aménagement de toutes constructions existantes, ainsi que la construction d'annexes, et sans création de logement supplémentaire.
- 2 Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
- 3 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 4 La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes : limitée à 60 m² de SHOB et à moins de 25 m maximum de l'habitation.

- 5 Un quota de 10% de logements aidés est imposé dans les opérations nouvelles.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2 A.U 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie à créer

Sans objet.

Article 2 A.U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

Article 2 A.U 5 SUPERFICIE MINIMALE DES PARCELLES

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...),

Article 2 A.U 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées se feront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article 2 A.U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit en limite séparative d'un seul coté; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à 3 m, sans pouvoir être inférieure à la demi-hauteur du bâtiment ;
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m, sans pouvoir être inférieure à la demi-hauteur du bâtiment.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article 2 A.U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres de 4 mètres minimum.

Article 2 A.U 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière concernant le coefficient maximal d'emprise au sol.

Article 2 A.U 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, mesurée à l'égoût, est fixée à 6 mètres ou bien 2 niveaux.

La hauteur maximale des constructions à usage d'annexes ou de garage, mesurée à l'égoût, est fixée à 3.50 mètres.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux existants.

Article 2 A.U 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures minérales opaques sont interdites. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Les clôtures séparatives latérales seront constituées d'un grillage soudé, doublé d'une haie vive.

Article 2 A.U 12 STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 2 A.U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les haies et talus sont protégés au titre de l'article L.123-1 7^{ème} alinéa du Code de l'urbanisme : les arrachages et dessouchages sont soumis à autorisation préalable ; ceux-ci peuvent être subordonnés à des replantations en linéaire et/ou en quantité équivalente.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2 A.U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

T I T R E 4

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE AGRICOLE**

CARACTERES GENERAUX DE LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A (*article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme*) :

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

Rappel de l'Article L111-3 du Code Rural

LOI no 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »

La zone agricole A comprend le secteur Ai, inconstructible.

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

Article A. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Tous secteurs

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A. 2.

Article A. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

Secteur Ai

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

- 1 Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.
- 2 Les équipements d'infrastructure et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et réseaux.

Zone A sauf secteur Ai

Sont admises sans conditions :

1. Les constructions et installations directement nécessaires aux exploitations agricoles, telles que bâtiments d'exploitation, bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage,...

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

- 1 Les bâtiments agricoles ainsi que les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole et destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité de cette exploitation, et à condition qu'elles soient implantées à moins de 150 mètres des bâtiments existants de l'exploitation.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation, sous réserve qu'elle soit justifiée par l'activité.

Dans tous les cas, la notion d'exploitation agricole retenue est 1.5 fois la SMI en cours (*Surface Minimum d'Installation*), et l'exploitant agricole se définit comme bénéficiaire de l'AMEXA.

- 2 Les locaux annexes nécessaires aux bâtiments d'élevage hors sol autorisés (pièces de repos, sanitaires, cuisinette,...) sous réserve qu'ils soient incorporés ou composés avec l'un des bâtiments principaux et que l'ensemble présente une unité de conception architecturale.
- 3 Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.

- 4 Les gîtes ruraux et les aires naturelles de camping, ainsi que les constructions et installations qui leur sont éventuellement nécessaires, sous réserve qu'ils soient directement liés à l'activité agricole, et réalisés dans des bâtiments existants.
- 5 Le changement de destination des bâtiments non agricoles en bâtiments agricoles.
- 6 Les équipements d'infrastructure et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et réseaux.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A. 3 ACCES ET VOIRIE.

Secteur Ai

Sans objet.

Zone A sauf secteur Ai

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est interdite.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article A. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Secteur Ai

Sans objet.

Zone A sauf secteur Ai

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par des puits ou forages est admise.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis : il est subordonné à l'exécution, par le pétitionnaire, d'une étude de sol et de filière pour la réalisation d'un assainissement individuel à la parcelle, en application des dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau. Cette étude devra être jointe à la demande de Permis de Construire.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article A. 5 SUPERFICIE MINIMALE DES PARCELLES.

Secteur Ai

Sans objet.

Zone A sauf secteur Ai

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrains et du changement de destination d'un bâtiment.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article A. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Secteur Ai

Sans objet.

Zone A sauf secteur Ai

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

	Habitations et autres installations	Bâtiments agricoles
Routes Départementales	25 m	25 m
Autres voies	15 m	15 m

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modifications de bâtiments agricoles liées à une mise aux normes.

Ces règles ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, et que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article A. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Secteur Ai

Sans objet.

Zone A sauf secteur Ai

Lorsqu'il n'est pas édifié en limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Il n'est pas fixé de règle particulière en cas de mise aux normes d'un bâtiment agricole existant.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

**Article A. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Secteur Ai

Sans objet.

Zone A sauf secteur Ai

Une distance d'au moins quatre mètres est imposée entre bâtiments non contigus.

Article A. 9 EMPRISE AU SOL.

Secteur Ai

Sans objet.

Zone A sauf secteur Ai

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article A. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Secteur Ai

Sans objet.

Zone A sauf secteur Ai

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 6,00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, avec combles aménageables sur un niveau.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.50 mètres à l'égoût.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions à usage autre que l'habitation et annexes.

Secteur Ai

Sans objet.

Zone A sauf secteur Ai

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale ou d'adaptation aux techniques d'économie d'énergie, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

2. Toitures

- ❖ Il n'est pas fixé de règle pour les toitures des bâtiments à usage agricole.
- ❖ Pour les autres bâtiments, les couvertures seront réalisées, en fonction de l'environnement existant:

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées, en fonction de l'environnement existant:

- soit en tuiles "tige de botte" ou similaire : la pente des toitures sera de 30° maximum;
- soit par tous matériaux et formes (zinc, cuivre, bac acier, verre, ardoise, terrasse végétalisée ou non,...) dans la mesure où leur usage concourt à la qualité de la composition architecturale.

Dans tous les cas, les versants des toitures pourront être totalement ou partiellement couverts par des dispositifs de captages de l'énergie solaire.

3. Clôtures

Dans tous les cas, l'utilisation de plaques de béton et d'agglomérés non enduit est interdite.

* En façade sur voie et sur la profondeur de la marge de recul :

- les clôtures seront minérales et opaques (pierres de pays ou agglomérés enduits) n'excéderont pas 1,00 m de hauteur ;
- ces clôtures pourront être surmontées d'une grille ou d'un grillage, dans la mesure où la hauteur totale n'excède pas 1,80 mètre ;

- l'utilisation du grillage sans mur est autorisée à condition que la clôture ainsi constituée soit doublée d'une haie végétale, d'une hauteur équivalente;
- d'une façon générale, les clôtures en façade pourront être doublées d'une haie végétale, dans la mesure où celle-ci n'excède pas 1,80 mètre.

* En limite séparative :

- les clôtures minérales opaques n'excéderont pas 1,80 mètre de hauteur ;
- les clôtures non végétales transparentes sont autorisées ; leur hauteur est limitée à 1,80 mètre ;
- les clôtures végétales et les doublages des clôtures minérales, ne devront pas excéder 1,80 mètre.

Article A. 12 STATIONNEMENT.

Secteur Ai

Sans objet.

Zone A sauf secteur Ai

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Article A. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

Secteur Ai

Sans objet.

Zone A sauf secteur Ai

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies et talus sont protégés au titre de l'article L.123-1 7^{ème} alinéa du Code de l'urbanisme : les arrachages et dessouchages sont soumis à autorisation préalable ; ceux-ci peuvent être subordonnés à des replantations en linéaire et/ou en quantité équivalente.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Secteur Ai

Sans objet.

Zone A sauf secteur Ai

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

T I T R E 5

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE NATURELLE**

CARACTERES GENERAUX DE LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N (*article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme*) :

Les zones naturelles et forestières sont dites zones « N ». Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone naturelle comprend trois secteurs :

- * Le secteur Np, de protection stricte, notamment en raison de la qualité des paysages,
- * Le secteur NL, où sont autorisés les aménagements et équipements légers de loisirs et de détente,
- * Le secteur Nh, où l'habitat et quelques activités sont autorisés sous certaines conditions.

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

Article N. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Tous secteurs

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N. 2.

Article N. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

1 Sont admises sans conditions:

Tous secteurs

1 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

2 Les infrastructures routières.

2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

Secteur Nh1

- 1 les constructions nouvelles à usage d'habitation.

Secteurs Nh1 et Nh2

- 1 L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes. L'extension des constructions existantes se fera en éloignement des bâtiments agricoles générant des périmètres de réciprocité, avec des marges de recul de 50 mètres par rapport aux chais existants et 10 mètres par rapport aux vignes.
- 2 Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments agricoles traditionnels existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve du respect d'un éloignement des bâtiments agricoles générant des périmètres de réciprocité, avec des marges de recul de 50 mètres par rapport aux chais existants et 10 mètres par rapport aux vignes.
- 3 Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.
- 4 Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités non agricoles existantes, s'il n'y a pas de création ni augmentation des nuisances, ainsi que l'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité. Toute construction de nouveau logement sera intégrée au corps du bâtiment d'activités.
- 5 La construction de piscines pour les habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation.
- 6 La construction d'annexes et d'abris de jardin liés aux habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation.
- 7 Les reconstructions après sinistre sont autorisées, nonobstant les dispositions des articles N 1 à N 14.
- 8 Les gîtes ruraux et les aires naturelles de camping, ainsi que les constructions et installations qui leur sont éventuellement nécessaires, sous réserve que, par leur emplacement et leur fonctionnement, ils n'occasionnent aucune gêne aux activités agricoles.
- 9 Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole.
- 10 Les centres équestres ainsi que les structures d'hébergement qui leur sont liées, si ces structures sont réalisées dans des bâtiments anciens.
- 11 Les carrières et activités d'extraction de sable.

En secteur NL

- 1 Les équipements et aménagements de loisirs tels que : Plans d'eau, espaces verts, aires de jeux, sentiers piétons, parcours santé, chemins de découverte,...
- 2 Les constructions et équipements sportifs, y compris les bâtiments nécessaires à leur exploitation, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 50 m².
- 3 Les centres équestres.

- 4 Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.

En secteur Np

- 1 Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, pylônes, postes de relèvement), sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative.
- 2 Les constructions et installations strictement liés et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, pistes cyclables, postes de secours et de surveillance et les installations sanitaires, aires de stationnement ouvertes au public selon les modalités de l'article R 442.2.b), ainsi que la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (stabilisation des berges, remise en état de digues ainsi que les opérations de défense contre les crues...).
- 3 Les aménagements légers de loisirs tels que : sentiers piétons, parcours santé, chemins de découverte, ... ;
- 4 L'aménagement, l'extension et la restauration des constructions existantes, sans changement de destination et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.
- 5 Les gîtes ruraux et les fermes auberges créés dans des bâtiments existants et présentant un caractère traditionnel, ou un intérêt architectural ou historique reconnu.
- 6 Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que leur création ne nécessite ni affouillement, ni exhaussement de sol.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N. 3 ACCES ET VOIRIE.

Tous secteurs

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Toute création d'un accès nouveau sur le chemin rural n°372 de La Marnière est interdite.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 5 mètres.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article N. 4 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX.

Tous secteurs

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par des puits ou forages est admise.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis : il est subordonné à l'exécution, par le pétitionnaire, d'une étude de sol et de filière pour la réalisation d'un assainissement individuel à la parcelle, en application des dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau. Cette étude devra être jointe à la demande de Permis de Construire.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article N. 5 SUPERFICIE MINIMALE DES PARCELLES.

Tous secteurs sauf Nh1

Il n'est pas fixé de règle particulière. Dans tous les cas, les dimensions et la géométrie de la parcelle doivent permettre la réalisation d'un assainissement individuel conforme aux règlements en vigueur.

Secteur Nh1

Constructions nouvelles

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

L'unité foncière doit être supérieure ou égale à 1000 m² si le projet porte sur une parcelle issue d'une division postérieure à la date d'approbation du PLU ; cette superficie devant être entièrement incluse dans le secteur Nh1.

En cas de division et pour être constructible, toute parcelle issue de la division, construite ou non, devra présenter une superficie minimale de 1000 m².

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire lorsque le projet porte sur une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Constructions existantes à la date d'approbation du PLU

Il n'est pas prévu de superficie minimale en cas de réfection, d'extension, d'aménagement, de transformation, de changement de destination et de changement d'affectation de constructions existantes, ainsi qu'en cas de construction d'annexes.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront cependant permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Article N. 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Tous secteurs**6.1 Hors espaces urbanisés**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

	Habitations et autres installations	Bâtiments agricoles
Routes Départementales	25 m	25 m
Autres voies	15 m	15 m

Ces règles ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, et que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

6.2 Dans les espaces urbanisés (*hameaux, villages*) et les zones Nh

Les constructions doivent être implantées dans les conditions minimales suivantes :

	Habitations et autres installations	Bâtiments agricoles
Routes Départementales	Recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement	Recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement
Autres voies	Alignement ou recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement	Recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement

Ces règles ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, et que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

Article N. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Tous secteurs

Lorsqu'il n'est pas édifié en limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article N. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Tous secteurs

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

Article N. 9 EMPRISE AU SOL.

Tous secteurs

Il n'est pas fixé de règles autres que celles mentionnées à l'article N 2.

Article N. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Tous secteurs

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 6,00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, avec combles aménageables sur un niveau.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension se fera dans le prolongement de la construction existante, sans surélévation.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage agricole.

Tous secteurs**1. Généralités**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale ou d'adaptation aux techniques d'économie d'énergie, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

2. Toitures

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées, en fonction de l'environnement existant:

- soit en tuiles "tige de botte" ou similaire : la pente des toitures sera de 30° maximum;
- soit par tous matériaux et formes (zinc, cuivre, bac acier, verre, ardoise, terrasse végétalisée ou non,...) dans la mesure où leur usage concourt à la qualité de la composition architecturale.

Dans tous les cas, les versants des toitures pourront être totalement ou partiellement couverts par des dispositifs de captages de l'énergie solaire.

3. Clôtures**Tous secteurs sauf Nh1 et Nh2**

Les clôtures sont constituées par des éléments végétaux autochtones ou d'un grillage doublée d'une haie vive d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Secteurs Nh1 et Nh2

Dans tous les cas, l'utilisation de plaques de béton et d'agglomérés non enduit est interdite.

V En façade sur voie et sur la profondeur de la marge de recul :

- les clôtures seront minérales et opaques (pierres de pays ou agglomérés enduits) n'excéderont pas 1,00 m de hauteur ;
- ces clôtures pourront être surmontées d'une grille ou d'un grillage, dans la mesure où la hauteur totale n'excède pas 1,80 mètre ;

- l'utilisation du grillage sans mur est autorisée à condition que la clôture ainsi constituée soit doublée d'une haie végétale, d'une hauteur équivalente;
- d'une façon générale, les clôtures en façade pourront être doublées d'une haie végétale, dans la mesure où celle-ci n'excède pas 1,80 mètre.

V En limite séparative

- les clôtures minérales opaques n'excéderont pas 1,80 mètre de hauteur ;
- les clôtures non végétales transparentes sont autorisées ; leur hauteur est limitée à 1,80 mètre ;
- les clôtures végétales et les doublages des clôtures minérales, ne devront pas excéder 1,80 mètre.

Article N. 12 STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Article N. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies et talus sont protégés au titre de l'article L.123-1 7^{ème} alinéa du Code de l'urbanisme : les arrachages et dessouchages sont soumis à autorisation préalable ; ceux-ci peuvent être subordonnés à des replantations en linéaire et/ou en quantité équivalente.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.