

ZONE U.A.

CARACTERE DE LA ZONE U.A

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

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.

L'ensemble de la zone U.A. est équipé.

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

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

Sont interdits :

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 et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R 444-1 à R 444-4 du code de l'Urbanisme.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement de tout véhicule à usage commercial pour l'activité, tel que caravane, fourgon, mobil-home, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.
6. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, sauf s'ils sont liés à des équipements publics urbains.
7. Les installations classées soumises à autorisation.

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

2.1. Sont admises :

Les occupations et utilisations du sol :

- non interdites à l'article U.A.1, et notamment les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement,

- et sous réserve des conditions énoncées ci-après,

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....
 - 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.
2. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
3. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.
4. L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
5. Les aires de stationnement des camping-cars, mais uniquement sur le domaine public.

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, 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.

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 DESSERTER 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.

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.

En l'absence de réseau, les eaux pluviales issues des constructions doivent être résorbées sur la propriété.

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 ou lorsque son enfouissement est projeté.

Article U.A. 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

6.1. Les constructions seront édifiées à l'alignement total ou partiel des voies et places.

Des implantations autres peuvent être autorisées 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 la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur en façade tel que défini à l'article UA 11.3 ou un porche, et si le traitement de ces éléments (*matériaux, couleur, aspect de la façade,...*) est identique à la construction qu'ils prolongent;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

6.2. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

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

7.1. Cas général

Les constructions peuvent être édifiées :

- en limites séparatives,
- 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.

Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

7.2. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

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 est fixée à 9 mètres à l'égout du toit, ou bien 3 niveaux, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

Les extensions des constructions déjà existantes et ayant une hauteur supérieure à celle définie à l'alinéa précédent sont autorisées, à condition que le faitage ou l'acrotère de l'extension projetée ne dépasse pas celui existant.

Les sous-sols autorisés 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 côtés.

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, 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

Constructions à usage d'habitation

Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant:

- soit en tuiles "tige de botte" ou similaire, à dominante rouge. La pente des toitures des constructions traditionnelles sera comprise entre 25 et 40%, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse ou qu'elle prolonge.
- soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des toitures des constructions traditionnelles sera comprise entre 60 et 100%, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, ou qu'elle prolonge.

La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :

- Reconstruction après sinistre d'une construction initialement couverte en ardoise,
- Extension d'un corps de bâtiment couvert en ardoise,
- Edification d'une construction en mitoyenneté d'une construction existante couverte en ardoise.

Les toitures terrasses, vérandas, verrières et projets d'architecture contemporaine sont autorisés et ne sont pas soumis aux alinéas précédents concernant les couvertures.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la toiture et à l'aspect général du bâtiment.

Autres constructions

Les toitures des bâtiments annexes aux habitations, présentant une largeur de pignon supérieure à 4 mètres, devront comporter deux pentes ; la couverture devra s'harmoniser avec celles des constructions existantes.

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 sur rue, les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur (pierres de pays appareillées, de préférence granite ou schiste, ou agglomérés enduits) d'une hauteur minimale de 0,50 mètre et d'une hauteur maximale de 1,80 mètres ;
 - soit d'un mur bahut de 0,50 mètre **minimum** surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,80 mètres.
 - soit d'une haie, éventuellement doublée d'un grillage, le tout ne dépassant pas 1.80 mètres.

L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés 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. 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 (*exceptés les logements sociaux*), y compris changement d'affectation :
 Une place de stationnement par tranche de 60 m² de construction hors œuvre nette, avec au minimum 1 place par logement.
2. Logements sociaux (*habitations collectives et habitations individuelles*) :
 Une place de stationnement par logement.
3. Constructions à usage d'habitation individuelle (*exceptés les logements sociaux*), y compris changement d'affectation :
 Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (le garage comptant 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 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, la norme la plus contraignante est retenue.
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 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 U.A. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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.

ZONE U.B.

CARACTERE DE LA ZONE U.B.

La zone U.B. est une zone urbaine d'implantation ancienne, à caractère résidentiel et relativement dense sous forme de faubourg.

La vocation principale est l'habitat, la présence d'activités commerciales et de services est autorisée.

La zone U.B. est entièrement équipée.

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

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

Sont interdits :

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.
1. Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R 444-1 à R 444-4 du code de l'Urbanisme.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement d'une caravane, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, sauf s'ils sont liés à des équipements publics urbains.
7. Le stationnement de tout véhicule à usage commercial pour l'activité, tel que caravane, fourgon, mobil-home, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.
8. Les installations classées soumises à autorisation.

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

2.1. Sont admises :

Les occupations et utilisations du sol :

- non interdites à l'article UB1, et notamment les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement,

- et sous réserve des conditions énoncées ci-après,

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....
 - 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.
2. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
3. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 15 du présent règlement.
4. L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
5. Les aires de stationnement des camping-cars, mais uniquement sur le domaine public.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U.B. 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, 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.

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.B. 4 DESSERTER 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 par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau, les eaux pluviales issues des constructions doivent être résorbées sur la propriété.

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 ou lorsque son enfouissement est projeté.

Article U.B. 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

6.1 Les constructions seront édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Des implantations autres peuvent être autorisées 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 particulier, et que le projet suit cet alignement ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile : la règle de recul énoncée ci-dessus ne s'applique que par rapport à une seule voie ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment existant implanté à moins de 4 mètres de l'alignement : dans ces cas, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire la marge de recul initiale.

6.2 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 ...) qui devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

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

7.1 Cas général

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative latérale d'un seul côté : 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.
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives latérales : 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.

- Les constructions peuvent s'implanter sur plusieurs limites, sous réserve qu'elles n'empêchent pas un accès véhicule en fond de la parcelle.

Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

7.2 Cas particuliers :

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*).

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article U.B. 9 EMPRISE AU SOL

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

Article U.B. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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 est fixée à 9 mètres à l'égout du toit, ou bien 3 niveaux, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

Les extensions des constructions déjà existantes et ayant une hauteur supérieure à celle définie à l'alinéa précédent sont autorisées, à condition que le faitage ou l'acrotère de l'extension projetée ne dépasse pas celui existant.

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 côtés.

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 collecteurs existants.

Article U.B. 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, 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

Constructions à usage d'habitation

Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant:

- soit en tuiles "tige de botte" ou similaire, à dominante rouge. La pente des toitures des constructions traditionnelles sera comprise entre 25 et 40%, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse ou qu'elle prolonge.
- soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des toitures des constructions traditionnelles sera comprise entre 60 et 100%, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, ou qu'elle prolonge.

La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :

- Reconstruction après sinistre d'une construction initialement couverte en ardoise,
- Extension d'un corps de bâtiment couvert en ardoise,
- Edification d'une construction en mitoyenneté d'une construction existante couverte en ardoise.

Les toitures terrasses, vérandas, **verrières et projets d'architecture contemporaine** sont autorisés et ne sont pas soumises aux alinéas précédents concernant les couvertures.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la toiture et à l'aspect général du bâtiment.

Autres constructions

Les toitures des bâtiments annexes aux habitations, présentant une largeur de pignon supérieure à 4 mètres, devront comporter deux pentes ; la couverture devra s'harmoniser avec celles des constructions existantes.

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 sur rue, les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur (pierres de pays appareillées, de préférence granite ou schiste, ou agglomérés enduits) d'une hauteur minimale de 0,50 mètre et d'une hauteur maximale de 1,80 mètres ;
 - soit d'un mur bahut de 0,50 mètre **minimum** surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,80 mètres.
 - **soit d'une haie, éventuellement doublée d'un grillage, le tout ne dépassant pas 1.80 mètres.**

L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Article U.B. 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 (*exceptés les logements sociaux*), y compris changement d'affectation :
Une place de stationnement par tranche de 60 m² de construction hors œuvre nette, avec au minimum 1 place par logement.
2. Logements sociaux (*habitations collectives et habitations individuelles*) :
Une place de stationnement par logement.
3. Constructions à usage d'habitation individuelle (*exceptés les logements sociaux*), y compris changement d'affectation :
Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (le garage comptant pour une place).

En cas de lotissement ou d'opération groupée, deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (le garage comptant pour une place), plus une place par tranche de trois lots.

4. Constructions à usage de bureau :
Une place de stationnement par 40 m² de S.H.O.N.
5. Constructions à usage commercial :
Une place 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, la norme la plus contraignante est retenue.
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 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 U.B. 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.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

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 aux places.

La vocation principale est l'habitat, la présence d'activités de services est cependant autorisée.

La zone U.C. n'est pas entièrement équipée.

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

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

Sont interdits :

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, artisanal, industriel et d'entrepôts commerciaux.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R 444-1 à R 444-4 du code de l'Urbanisme.
4. Le stationnement d'une caravane, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
5. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, sauf s'ils sont liés à des équipements publics urbains.
6. Le stationnement de tout véhicule à usage commercial pour l'activité, tel que caravane, fourgon, mobil-home, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.
7. Les installations classées soumises à autorisation.

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

2.1. Sont admises :

Les occupations et utilisations du sol :

- non interdites à l'article UC1, et notamment les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement,
- et sous réserve des conditions énoncées ci-après,

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
2. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 15 du présent règlement.
3. L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
4. Les aires de stationnement des camping-cars, mais uniquement sur le domaine public.
5. **Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :**
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....
 - 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.

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.

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, 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.

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 **DESSERTER 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 par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau, les eaux pluviales issues des constructions doivent être résorbées sur la propriété.

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 ou lorsque son enfouissement est projeté.

Article U.C. 5 **SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE**

Extension des constructions existantes et/ou construction d'annexes et de garages

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Constructions nouvelles

En présence de réseau public d'assainissement : il n'est pas fixé de règle particulière.

En l'absence de réseau public d'assainissement : la superficie du terrain devra permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur : une superficie minimale de 1000 m² est exigée.

Autres cas

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

6.1 Les constructions se feront en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Des implantations autres peuvent être autorisées 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 particulier; et que le projet suit cet alignement ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile : la règle de recul énoncée ci-dessus ne s'applique que par rapport à une seule voie ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment existant implanté à moins de 4 mètres de l'alignement : dans ces cas, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire la marge de recul initiale.

6.2 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 ...) ; qui devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

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

Cas général

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative latérale d'un seul côté : 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.
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives latérales : 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.

- Les constructions peuvent s'implanter sur plusieurs limites, sous réserve qu'elles n'empêchent pas un accès véhicule au fond de la parcelle.

Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

7.2 Cas particuliers :

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*).

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article U.C. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, ou bien 2 niveaux, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

La hauteur maximale des constructions autorisées en limite séparative, mesurée à l'égout, est fixée à 3,50 mètres.

Les extensions des constructions déjà existantes et ayant une hauteur supérieure à celle définie aux alinéas précédents sous autorisées, à condition que le faitage ou l'acrotère de l'extension projetée ne dépasse pas celui existant.

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 collecteurs existants.

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, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

2. Toitures

Constructions à usage d'habitation

Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant :

- soit en tuiles "tige de botte" ou similaire, à dominante rouge. La pente des toitures des constructions traditionnelles sera comprise entre 25 et 40%, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse ou qu'elle prolonge.
- soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des toitures des constructions traditionnelles sera comprise entre 60 et 100%, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, ou qu'elle prolonge.

La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :

- Reconstruction après sinistre d'une construction initialement couverte en ardoise,
- Extension d'un corps de bâtiment couvert en ardoise,
- Edification d'une construction en mitoyenneté d'une construction existante couverte en ardoise.

Les toitures terrasses, vérandas, verrières, et projets d'architecture contemporaine sont autorisés et ne sont pas soumis aux alinéas précédents concernant les couvertures. Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la toiture et à l'aspect général du bâtiment.

Autres constructions

Les toitures des bâtiments annexes aux habitations, présentant une largeur de pignon supérieure à 4 mètres, devront comporter deux pentes ; la couverture devra s'harmoniser avec celles des constructions existantes.

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 sur rue, les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur (pierres de pays appareillées, de préférence granite ou schiste, ou agglomérés enduits) d'une hauteur minimale de 0,50 mètre et d'une hauteur maximale de 1,80 mètres ;
 - soit d'un mur bahut de 0,50 mètre **minimum** surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,80 mètres.

- soit d'une haie, éventuellement doublée d'un grillage, le tout ne dépassant pas 1.80 mètres.

L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Article U.C. 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 (*exceptés les logements sociaux*), y compris changement d'affectation :
Une place de stationnement par tranche de 60 m² de construction hors œuvre nette, avec au minimum 1 place par logement.
2. Logements sociaux (*habitations collectives et habitations individuelles*) :
Une place de stationnement par logement.
3. Constructions à usage d'habitation individuelle (*exceptés les logements sociaux*), y compris changement d'affectation :
Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (le garage comptant pour une place).

En cas de lotissement ou d'opération groupée, deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (le garage comptant pour une place), plus une place par tranche de trois lots.
4. Constructions à usage de bureau :
Une place de stationnement par 40 m² de S.H.O.N.
5. Constructions à usage commercial :
Une place 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, la norme la plus contraignante est retenue.
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 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 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.

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 des Sols.

ZONE U.E

CARACTERE DES ZONES U.E

La zone Ue est une zone d'activités économiques légères, réservée aux activités commerciales, artisanales, industrielles ou tertiaires, pouvant comporter des nuisances ou dangers éventuels par rapport aux milieux environnants.

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

Article U.E 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article Ue 2.
- 1.2 - Les constructions à usage agricole.
- 1.3 - Les lotissements à usage d'habitation.
- 1.4 - Les carrières.
- 1.5 - Les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sport ouverts au public.
- 1.6 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

Article U.E 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Toute opération ou construction devra être réalisée de sorte que les réseaux et la voirie soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone.

Sont admises les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article Ue 1, et notamment les constructions à vocation commerciale, artisanale, industrielle ou tertiaire.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

- 2.1 - Les installations classées et l'extension des installations existantes, 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.
- 2.2 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone, sous réserve qu'elles soient intégrées dans le bâtiment d'activités.
- 2.3 - L'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation ne respectant pas l'alinéa précédent, mais autorisées avant l'opposabilité du présent Plan Local d'Urbanisme.
- 2.4 - Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- 2.5 - Les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone.

- 2.6 - Les installations et infrastructures liées à un souci d'économie d'énergies et/ou aux énergies renouvelables, profitables aux activités implantées dans la zone.

SECTION 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U.E 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

- 3.1 - Les constructions et installations doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 - Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense incendie.
- 3.3 - Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation seront interdits.
- 3.4 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.
- 3.5 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques.
- 3.6 - Tout nouvel accès direct sur les routes classées à grande circulation est interdit hors agglomération.

Voirie

- 3.7 - Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.8 - La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- largeur minimale de chaussée : 8 m
 - largeur minimale de plate-forme : 6 m
- 3.9 - Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article U.E 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1 - Toute construction et installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

- 4.2 - Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe, pour toute construction de la zone le nécessitant.
- 4.3 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être admis. De plus, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau, lorsque celui-ci sera réalisé.
- 4.4 - Tout projet de création ou de réhabilitation d'un dispositif d'assainissement individuel devra faire l'objet d'une étude de définition de filière à la parcelle, réalisée par un organisme compétent.
- 4.5 - L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire. Toutefois, pour les eaux industrielles dont le raccordement au réseau public n'est pas concevable, un dispositif d'épuration propre à chaque construction ou installation pourra être prescrit.

Eaux pluviales

- 4.6 - 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 propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers (électricité, gaz, télécommunications...)

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

Article U.E 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature des terrains, de la surface de la construction et de sa destination, pour la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.

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

- 6.1 - Les constructions et installations doivent être implantées en retrait des différentes voies, dans les conditions minimales suivantes :

- 35 mètres de l'axe des voies classées à grande circulation et des déviations,
- 20 mètres de l'axe des autres Routes Départementales,
- 6 mètres de l'alignement des autres voies.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante.

6.2 - En dehors des espaces urbanisés, et dans le cas où aucun schéma d'aménagement dérogatoire particulier, soucieux de qualité de l'urbanisme et des paysages, n'est prévu, les constructions devront respecter un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe des voies classées à grande circulation et des déviations.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante.

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

7.1 - Les constructions sont implantées en limites séparatives ou bien elles respectent par rapport à ces limites, une ou deux marges latérales égales ou supérieures à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Des implantations différentes sont exceptionnellement possibles, pour des raisons techniques, lorsque le projet consiste en une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, et sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante.

7.2 - Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et des établissements d'intérêt collectif devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à ces limites.

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

8.1 - Sur une même propriété, les constructions doivent être implantées de manière à assurer un éclairage satisfaisant des pièces habitables des logements ou des pièces nécessitant un éclairage naturel dans les locaux d'activités.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre bâtiments non contigus sur une même unité foncière, sauf lorsque le projet consiste en une extension d'une construction de valeur ou en bon état ne respectant pas cette distance, et sous réserve de ne pas réduire davantage la distance existante entre les deux bâtiments.

Article U.E 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 – Non réglementée.

Article U.E 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, existant avant exécution des remblais et déblais.

10.1 – Sauf cas particulier d'un schéma d'aménagement dérogatoire le long des voies classées à grande circulation définissant une hauteur maximale spécifique, la hauteur maximale autorisée est de 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Les extensions des constructions déjà existantes et ayant une hauteur supérieure à 9 mètres sont autorisées, à condition que le faîtage ou l'acrotère de l'extension projetée ne dépasse pas celui existant.

10.2 - Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Article U.E 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Toute autorisation d'utilisation du sol peut être refusée si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Bâtiments

11.1 - La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux des bâtiments principaux et de leurs annexes.

11.2 - La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

11.3 - Sont interdits les bardages en tôle galvanisée, et l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

Clôtures

11.4 - Les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques seront constituées :

- soit d'un mur bahut, enduit sur ses deux faces dans un ton neutre, d'une hauteur maximale d'1,20 mètre, éventuellement surmonté d'un grillage, le tout ne dépassant pas deux mètres de hauteur, et doublé d'une haie vive d'essences bocagères,
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublé d'une haie vive d'essences bocagères.

11.5 - Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage, éventuellement doublées d'une haie vive d'essences bocagères, et leur hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

Article U.E 12 - STATIONNEMENT

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

12.2 - Il est exigé au minimum :

1 - Constructions à usage de bureaux et services :

1 place de stationnement par 40 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

2 - Constructions à usage de commerce :

1 place de stationnement par 30 m² de surface de vente.

3 - Etablissements industriels ou artisanaux, et ateliers :

1 place de stationnement par 100 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

4 - Entrepôts, dépôts :

1 place de stationnement par 500 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

5 - Etablissements divers :

Hôtels : 1 place par chambre,

Restaurants, cafés : 1 place par 20 m² de salle ouverte au public,

Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,

Salles de réunion, de sport, de spectacle : 1 place pour 3 personnes admises.

12.3 - 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 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il peut également justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

Article U.E 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2 - Des rideaux de végétation composés d'essences locales variées doivent être plantés afin de masquer les installations et travaux divers, les aires de stockage ainsi que les dépôts autorisés dans la zone.

13.3 - Les espaces laissés libres par le retrait des constructions et délaissés des aires de stationnement devront être paysagers, aménagés de telle sorte qu'ils renforcent l'intégration des bâtiments aux paysages environnants et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.

13.4 - En complément des alinéas précédents, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

SECTION 3. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article U.E 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1 – Non réglementées.

ZONE U.Y

CARACTERE DES ZONES U.Y

La zone U.Y est une zone d'activités économiques lourdes, réservée aux activités commerciales, artisanales, industrielles ou tertiaires, pouvant comporter des nuisances ou dangers éventuels par rapport aux milieux environnants.

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

Article U.Y 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article UY 2.
- 1.2 - Les constructions à usage agricole.
- 1.3 - Les lotissements à usage d'habitation.
- 1.4 - Les carrières.
- 1.5 - Les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sport ouverts au public.
- 1.6 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

Article U.Y 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Toute opération ou construction devra être réalisée de sorte que les réseaux et la voirie soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone.

Sont admises les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UY 1, et notamment les constructions à vocation commerciale, artisanale, industrielle ou tertiaire.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

- 2.1 - Les installations classées et l'extension des installations existantes, 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.
- 2.2 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone, sous réserve qu'elles soient intégrées dans le bâtiment d'activités.
- 2.3 - L'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation ne respectant pas l'alinéa précédent, mais autorisées avant l'opposabilité du présent Plan Local d'Urbanisme.
- 2.4 - Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

2.5 - Les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone.

2.6 - Les installations et infrastructures liées à un souci d'économie d'énergies et/ou aux énergies renouvelables, profitables aux activités implantées dans la zone.

SECTION 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U.Y 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

3.1 - Les constructions et installations doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense incendie.

3.3 - Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation seront interdits.

3.4 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

3.5 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

3.6 - Tout nouvel accès direct sur les routes classées à grande circulation est interdit hors agglomération.

Voirie

3.7 - Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

- largeur minimale de chaussée : 8 m
- largeur minimale de plate-forme : 6 m

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

Article UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction et installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

- 4.2 - Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe, pour toute construction de la zone le nécessitant.
- 4.3 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être admis. De plus, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau, lorsque celui-ci sera réalisé.
- 4.4 - Tout projet de création ou de réhabilitation d'un dispositif d'assainissement individuel devra faire l'objet d'une étude de définition de filière à la parcelle, réalisée par un organisme compétent.
- 4.5 - L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire. Toutefois, pour les eaux industrielles dont le raccordement au réseau public n'est pas concevable, un dispositif d'épuration propre à chaque construction ou installation pourra être prescrit.

Eaux pluviales

- 4.6 - 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 propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers (électricité, gaz, télécommunications...)

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

Article U.Y 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature des terrains, de la surface de la construction et de sa destination, pour la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.

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

- 6.1 - Les constructions et installations doivent être implantées en retrait des différentes voies, dans les conditions minimales suivantes :
- 35 mètres de l'axe des voies classées à grande circulation et des déviations,
 - 20 mètres de l'axe des autres Routes Départementales,
 - 10 mètres de l'alignement des autres voies.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,

- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante.

6.2 - En dehors des espaces urbanisés, et dans le cas où aucun schéma d'aménagement dérogatoire particulier, soucieux de qualité de l'urbanisme et des paysages, n'est prévu, les constructions devront respecter un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe des voies classées à grande circulation et des déviations.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante.

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

7.1 - Les constructions ne présentant aucun risque au niveau de la sécurité incendie, ou bien prévoyant des dispositions pour contenir ce risque, comme la mise en place de murs coupe-feu, peuvent s'implanter en limites séparatives.

Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, les constructions respectent par rapport à ces limites, une ou deux marges latérales égales ou supérieures à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 mètres.

Des implantations différentes sont exceptionnellement possibles, pour des raisons techniques, lorsque le projet consiste en une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, et sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante.

7.2 - Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et des établissements d'intérêt collectif devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à ces limites.

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

8.1 - Sur une même propriété, les constructions doivent être implantées de manière à assurer un éclairage satisfaisant des pièces habitables des logements ou des pièces nécessitant un éclairage naturel dans les locaux d'activités.

Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre bâtiments non contigus sur une même unité foncière, sauf lorsque le projet consiste en une extension d'une construction de valeur ou en bon état ne respectant pas cette distance, et sous réserve de ne pas réduire davantage la distance existante entre les deux bâtiments.

Article U.Y 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 – Non réglementée.

Article U.Y 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, existant avant exécution des remblais et déblais.

10.1 – Sauf cas particulier d'un schéma d'aménagement dérogatoire le long des voies classées à grande circulation définissant une hauteur maximale spécifique, la hauteur maximale autorisée est de 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Les extensions des constructions déjà existantes et ayant une hauteur supérieure à 12 mètres sont autorisées, à condition que le faîtage ou l'acrotère de l'extension projetée ne dépasse pas celui existant.

10.2 - Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Article U.Y 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Toute autorisation d'utilisation du sol peut être refusée si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Bâtiments

11.1 - La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux des bâtiments principaux et de leurs annexes.

11.2 - La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

11.3 - Sont interdits les bardages en tôle galvanisée, et l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

Clôtures

11.4 - Les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques seront constituées :

- soit d'un mur bahut, enduit sur ses deux faces dans un ton neutre, d'une hauteur maximale d'1,20 mètre, éventuellement surmonté d'un grillage, le tout ne dépassant pas deux mètres de hauteur, et doublé d'une haie vive d'essences bocagères,
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublé d'une haie vive d'essences bocagères.

11.5 - Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage, éventuellement doublées d'une haie vive d'essences bocagères, et leur hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

Article U.Y 12 - STATIONNEMENT

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

12.2 - Il est exigé au minimum :

1 - Constructions à usage de bureaux et services :

1 place de stationnement par 40 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

2 - Constructions à usage de commerce :

1 place de stationnement par 30 m² de surface de vente.

3 - Etablissements industriels ou artisanaux, et ateliers :

1 place de stationnement par 100 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

4 - Entrepôts, dépôts :

1 place de stationnement par 500 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

5 - Etablissements divers :

Hôtels : 1 place par chambre,

Restaurants, cafés : 1 place par 20 m² de salle ouverte au public,

Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,

Salles de réunion, de sport, de spectacle : 1 place pour 3 personnes admises.

12.3 - 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 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il peut également justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

Article U.Y 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2 - Des rideaux de végétation composés d'essences locales variées doivent être plantés afin de masquer les installations et travaux divers, les aires de stockage ainsi que les dépôts autorisés dans la zone.

13.3 - Les espaces laissés libres par le retrait des constructions et délaissés des aires de stationnement devront être paysagers, aménagés de telle sorte qu'ils renforcent l'intégration des bâtiments aux paysages environnants et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.

13.4 - En complément des alinéas précédents, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

SECTION 3. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article U.Y 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1 – Non réglementées.

ZONE 1 AU h

CARACTERE DES ZONES 1 A.U h

La zone 1 A.U h a pour objet la création de nouvelles zones d'habitat sous forme d'opérations d'ensemble, permettant un développement harmonieux de l'agglomération, une rationalisation des coûts d'aménagement, et une meilleure économie de l'espace.

Elle comprend un secteur 1 AUhv situé en entrée de ville, avec un règlement établi au regard des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme et pour lequel des orientations d'aménagement sont également définies.

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 interdits :

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, artisanal, industriel et d'entrepôts commerciaux.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R 444-1 à R 444-4 du code de l'Urbanisme.
4. Le stationnement d'une caravane, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
5. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, sauf s'ils sont liés à des équipements publics urbains.
6. Le stationnement de tout véhicule à usage commercial pour l'activité, tel que caravane, fourgon, mobil-home, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.
7. Les installations classées soumises à autorisation.

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

2.1. Sont admises :

Les occupations et utilisations du sol :

- o non interdites à l'article 1 AUh1, et notamment les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement,
- o et sous réserve des conditions énoncées ci-après,



2.2 occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1. 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.
2. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
3. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.
4. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....
 - 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.
5. En secteur 1 AUhv, l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. En cas d'aménagement partiel du secteur, la conception de l'opération ne devra pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

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.

Hors espace urbanisé, tout nouvel accès sera interdit sur les voies classées à grande circulation.

En secteur 1 AUhv, tout accès est interdit sur la route départementale 960 bis. Secteur des Basses Merlatières, les accès individuels des constructions réalisées dans l'opération d'aménagement située le long de la route départementale 960 bis sont interdits sur la rue de Longchamp. Seule la voie interne de circulation pourra prendre accès sur la rue de Longchamp.

2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, 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.

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, ...

En secteur 1 AUhv, la réalisation de cheminements piétons et cycles pourra être imposée en opération d'aménagement afin de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus.

Article 1 A.U h 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.

En l'absence de réseau, les eaux pluviales issues des constructions doivent être résorbées sur la propriété.

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)

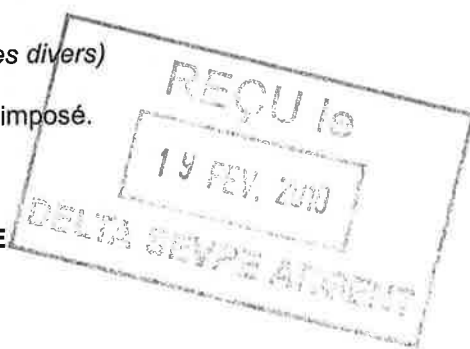
L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

Article 1 A.U h 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

6.1 En l'absence de schémas d'organisation valant dérogation à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions se feront en retrait de 100 mètres minimum par



rapport à l'axe des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres minimum par rapport à l'axe des voies classées à grande circulation, et de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies.

Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

Lorsque la parcelle jouxte plusieurs voies ouvertes à la circulation, le retrait minimal de 4 mètres ne vaut que pour un seul alignement.

Lorsque la parcelle jouxte un espace public non ouvert à la circulation automobile, la règle de retrait à appliquer est celle définie à l'article 1 AUh.7

- 6.2 En secteur 1 AUhv, les constructions et installations seront implantées en retrait d'une distance minimum de 35 mètres de l'axe de la route départementale 960 bis. Un merlon végétalisé jouxtant l'emprise publique, garantissant les habitants de toute nuisance due au bruit et d'une hauteur minimum de 3 mètres mesurée à compter du niveau de la chaussée, doit être réalisé sur la section indiquée au règlement graphique. En l'absence de ce merlon, les constructions et installations exposées aux nuisances dues au bruit seront implantées en retrait d'une distance minimum de 75 mètres de l'axe de la route départementale 960 bis.

Conformément au plan de zonage, les constructions et installations seront implantées en retrait d'une distance minimum de 75 mètres de l'axe de la route départementale 960 bis à l'Ouest du chemin de la Crépelle.

Secteur des Basses Merlatières, le recul des constructions par rapport à la rue de Longchamp sera de 15 mètres dans l'opération d'aménagement située le long de la route départementale 960 bis. Les constructions seront orientées parallèlement aux voies existantes et à créer par la façade ou par le pignon.

- 6.3 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

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

Cas général

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative latérale 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.
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives latérales : 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.
- Les constructions peuvent s'implanter sur plusieurs limites, sous réserve qu'elles n'empêchent pas un accès véhicule au fond de la parcelle.

Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

Cas particuliers :

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*).

Article 1 A.U h 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 au moins égale à 3 mètres.

Article 1 A.U h 9 EMPRISE AU SOL

9.1 Logements sociaux

Il n'est pas fixé de règle particulière.

9.2 Autres constructions

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

9.3 Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*).

Article 1 A.U h 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 6 mètres à l'égout, ou bien deux niveaux.

La hauteur maximale des constructions autorisées en limite séparative, mesurée à l'égout, est fixée à 3,50 mètres.

Les extensions des constructions déjà existantes et ayant une hauteur supérieure à celle définie aux alinéas précédents sous autorisées, à condition que le faîtage ou l'acrotère de l'extension projetée ne dépasse pas celui existant.

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.

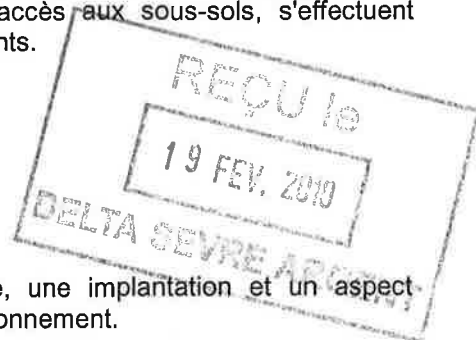
Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

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, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

En secteur 1 AUhv, les remblais et les déblais seront réduits autant que possible de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les excavations ou plates formes importantes sont interdites.

2. Toitures

Constructions à usage d'habitation

Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant:

- soit en tuiles "tige de botte" ou similaires, à dominante rouge. La pente des toitures des constructions traditionnelles sera comprise entre 25 et 40%, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse ou qu'elle prolonge.
- soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des toitures des constructions traditionnelles sera comprise entre 60 et 100%, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, ou qu'elle prolonge.

La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :

- Reconstruction après sinistre d'une construction initialement couverte en ardoise,
- Extension d'un corps de bâtiment couvert en ardoise,
- Edification d'une construction en mitoyenneté d'une construction existante couverte en ardoise.

Les toitures terrasses, vérandas, verrières et projets d'architecture contemporaine sont autorisés et ne sont pas soumises aux alinéas précédents concernant les couvertures. Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la toiture et à l'aspect général du bâtiment.

En secteur 1 AUhv, les constructions employant des matériaux nouveaux en liaison avec des objectifs environnementaux (bâtiment bioclimatique, haute qualité environnementale...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans l'environnement.

Autres constructions

Les toitures des bâtiments annexes aux habitations, présentant une largeur de pignon supérieure à 4 mètres, devront comporter deux pentes ; la couverture devra s'harmoniser avec celles des constructions existantes.

3. Clôtures

- En façade sur rue, les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront :
 - Exclusivement végétale et d'une hauteur maximale de 1,80 mètres. Ces clôtures pourront être doublées, coté privé, d'un grillage d'une hauteur équivalente.Ou bien
 - Constituées d'un muret de 1 mètre de hauteur maximum surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,80 mètres.
- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.
- En secteur 1 AUhv, les haies de clôture seront constituées d'essences locales.

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. Logements sociaux :
Il n'est pas fixé de règles particulières.
2. Habitations collectives, y compris changement d'affectation (hors logements sociaux) :
 - 1 place par logement ≤ 40 m² de SHON,
 - 2 places par logement > 40 m² de SHON.
3. Constructions à usage d'habitation individuelle, y compris changement d'affectation :
Une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON, avec au minimum 1 place par logement.
4. Constructions comportant un ou des bureaux :
Une place de stationnement par 20 m² de SHON de bureau.
5. 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 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.

En secteur 1 AUhv, le stationnement collectif destiné aux personnes non résidentes est à prévoir et à répartir en plusieurs unités de stationnement d'un maximum de 10 emplacements. Une place de stationnement collectif est à créer pour 3 habitations. Les revêtements et aménagements paysagers de ces stationnements utiliseront au maximum les matériaux d'extraction du site.

Article 1 A.U h 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 opérations de plus de 5 logements, un minimum de 13% de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doit être traité en espace commun à tous les lots, et un minimum de 3% traité en espace vert d'agrément, planté d'arbres de hautes tiges.

En secteur 1 AUhv, conformément au règlement graphique, des haies ou boisements existants sont à préserver au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme et des plantations sont à réaliser. Les constructions doivent être éloignées des haies ou boisements à préserver et des plantations à réaliser d'une distance minimum de 2 mètres. Les plantations à réaliser seront constituées d'arbres de haut développement intégrés dans les haies composées d'essences locales à feuillages persistants et marcescents (voir annexe 1 pour les essences recommandées).

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 des Sols.

ZONE 1 A.U.L

CARACTERE DE LA ZONE 1 A.U.L

La zone 1 A.U.L est une zone où doivent trouver place les activités socioculturelles, de loisirs, de sport et d'enseignement.

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1 A.U.L 2.

Article 1 A.U.L 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

Sont admis sans conditions :

1. Toute construction et utilisation du sol à usage d'activités socioculturelles, de loisirs, de sport et d'enseignement, ainsi que leurs annexes sanitaires, d'accueil et de restauration.
2. Les constructions à usage d'hébergement médical ou para-médical, ainsi que leurs annexes sanitaires, d'accueil et de restauration.
3. Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, de bureau et de service, liés et nécessaires au fonctionnement de la zone ou au gardiennage des installations, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant.
4. Les annexes des constructions précitées.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières:

1. Les installations classées 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.

2. 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.
3. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
4. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 A.U.L 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.

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur de chaussée supérieure ou égale à 6,00 mètres.

Article 1 A.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.
Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable avant rejet dans le réseau public.

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.

En l'absence de réseau, les eaux pluviales issues des constructions doivent être résorbées sur la propriété.

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1 000 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 1 A.U.L 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE.

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 6, 7 et 8 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 1 A.U.L 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions et les extensions devront être implantées en recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Article 1 A.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, sans toutefois être inférieure à 3 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative dans le cas de parcelles de faible largeur ou d'extension de bâtiment ne respectant pas initialement ce recul.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 1 A.U.L 9 EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1 A.U.L 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Construction nouvelle à usage exclusif d'habitation : la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, ou 2 niveaux, avec combles aménageables.

Construction nouvelle à usage exclusif de commerce et de bureau : la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Les extensions des constructions déjà existantes et ayant une hauteur supérieure à celle définie aux alinéas précédents sont autorisées, à condition que le faitage ou l'acrotère de l'extension projetée ne dépasse pas celui existant.

Construction à autre usage : il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Pour toute construction, 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.

Article 1 A.U.L 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - 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, 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 règles particulières.

3. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- en façade sur rue, les clôtures seront exclusivement minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), et elles n'excéderont pas 2,00 mètres de hauteur.
Elles pourront être surmontées de grilles, la hauteur totale de l'ensemble ainsi constitué n'excédera pas 2,00 mètres.
L'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés, de lices en bois ou en PVC est interdite.
- en limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres. L'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés 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, d'essences locales correspondant à la zone bioclimatique

Article 1 A.U.L 12 STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées ci-dessous.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnements doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

- 1 Pour les constructions à usage d'habitation
Il est exigé au minimum 2 places de stationnements, le garage étant compté pour une place.
- 2 Pour les autres constructions et établissements :
Les places de stationnement nécessaires au besoin du projet doivent être aménagées, en particulier :
 - pour les véhicules de livraison, de transport et de services, ainsi que pour les visiteurs,
 - pour les structures d'hébergement, une place par chambre,
 - pour les restaurants et assimilés, une place pour 10 m² de salle,
 - pour les bureaux et professions libérales, une place par 50 m² de SHON,
- 3 Pour toutes activités artisanales, commerciales, bureaux et professions libérales, d'hôtellerie et de restauration, la création des places sera demandée pour les besoins en stationnement correspondants à l'extension de l'existant. En cas de reconstruction, les règles définies ci-dessus ne s'appliquent que pour l'extension.

- 4 Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au projet, le constructeur peut être autorisé à s'acquitter de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Article 1 A.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, sur le domaine privé : soit un arbre de haut jet pour 100 m² d'unité foncière, soit un engazonnement accompagné de zones arbustives permanentes sur au moins 10% de la superficie d'unité foncière.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 A.U.L 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

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

ZONE 1 A.U gv.

CARACTERE DES ZONES 1 A.U gv

La zone 1 A.U gv a pour objet la création d'aires d'accueil des gens du voyage.

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1 A.U gv 2.

Article 1 A.U gv. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont admis sans conditions :

- 1 Les constructions, les aménagements et les équipements liés et nécessaires à l'accueil des gens du voyage.
- 2 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières:

- 1 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, avec épuration ou traitement adapté.
- 2 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.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 A.U gv. 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, 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.

Article 1 A.U gv. 4 DESSERTES 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.

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.

Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau collectif existant.

En l'absence de réseau, les eaux pluviales issues des constructions doivent être résorbées sur la propriété.

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1 000 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décantage, 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 1 A.U gv. 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE

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

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales, et 10 mètres de l'alignement des autres voies.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Article 1 A.U gv. 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 ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 m.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 1 A.U gv. 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 1 A.U gv. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les sous-sols seront interdits.

La hauteur maximale autorisée est de 3 mètres à l'égout.

Article 1 A.U gv. 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 2 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, d'essences locales correspondant à la zone bioclimatique

Article 1 A.U gv. 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.

Article 1 A.U gv. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 A.U gv. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE 1 AU e

CARACTERE DES ZONES 1 A.U e

La zone 1 A.Ue a pour objet la création de nouvelles zones d'activités économiques légères, en extension ou non de celles existantes, réservée aux activités commerciales, artisanales, industrielles ou tertiaires, pouvant comporter des nuisances ou dangers éventuels par rapport aux milieux environnants.

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

Article 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 1AUe 2.
- 1.2 - Les constructions à usage agricole.
- 1.3 - Les lotissements à usage d'habitation.
- 1.4 - Les carrières.
- 1.5 - Les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sport ouverts au public.
- 1.6 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

Article 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Toute opération ou construction devra être réalisée de sorte que les réseaux et la voirie soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone, et soit compatibles avec d'éventuelles orientations d'aménagement.

Sont admises les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AUe 1, et notamment les constructions et opérations d'ensemble à vocation commerciale, artisanale, industrielle ou tertiaire.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

- 2.1 - Les installations classées et l'extension des installations existantes, 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.
- 2.2 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone, sous réserve qu'elles soient intégrées dans le bâtiment d'activités.
- 2.3 - L'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation ne respectant pas l'alinéa précédent, mais autorisée avant l'opposabilité du PLU.
- 2.4 - Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

2.5 - Les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone.

2.6 - Les installations et infrastructures liées à un souci d'économie d'énergies et/ou aux énergies renouvelables, profitables aux activités implantées dans la zone.

SECTION 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

3.1 - Les constructions et installations doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense incendie.

3.3 - Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation seront interdits.

3.4 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

3.5 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

3.6 - Tout nouvel accès direct sur les routes classées à grande circulation est interdit hors agglomération.

Voirie

3.7 - Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

- largeur minimale de chaussée : 8 m
- largeur minimale de plate-forme : 6 m

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

Article 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction et installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

- 4.2 - Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe, pour toute construction de la zone le nécessitant.
- 4.3 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être admis. De plus, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau, lorsque celui-ci sera réalisé.
- 4.4 - Tout projet de création ou de réhabilitation d'un dispositif d'assainissement individuel devra faire l'objet d'une étude de définition de filière à la parcelle, réalisée par un organisme compétent.
- 4.5 - L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire. Toutefois, pour les eaux industrielles dont le raccordement au réseau public n'est pas concevable, un dispositif d'épuration propre à chaque construction ou installation pourra être prescrit.

Eaux pluviales

- 4.6 - 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 propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers (électricité, gaz, télécommunications...)

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

Article 1AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature des terrains, de la surface de la construction et de sa destination, pour la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.

Article 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 – Les constructions et installations doivent être implantées en retrait des différentes voies, dans les conditions minimales suivantes :
- 35 mètres de l'axe des voies classées à grande circulation et des déviations,
 - 20 mètres de l'axe des autres Routes Départementales,
 - 6 mètres de l'alignement des autres voies.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - aux réseaux d'intérêt public,
 - à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante.
- 6.2 - En dehors des espaces urbanisés, et dans le cas où aucun schéma d'aménagement dérogatoire particulier, soucieux de qualité de l'urbanisme et des paysages, n'est prévu, les

constructions devront respecter un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe des voies classées à grande circulation et des déviations.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante.

Article 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions sont implantées en limites séparatives ou bien elles respectent par rapport à ces limites, une ou deux marges latérales égales ou supérieures à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 mètres.

Des implantations différentes sont exceptionnellement possibles, pour des raisons techniques, lorsque le projet consiste en une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, et sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante.

7.2 - Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et des établissements d'intérêt collectif devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à ces limites.

Article 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Sur une même propriété, les constructions doivent être implantées de manière à assurer un éclairage satisfaisant des pièces habitables des logements ou des pièces nécessitant un éclairage naturel dans les locaux d'activités.

Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre bâtiments non contigus sur une même unité foncière, sauf lorsque le projet consiste en une extension d'une construction de valeur ou en bon état ne respectant pas cette distance, et sous réserve de ne pas réduire davantage la distance existante entre les deux bâtiments.

Article 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - Non règlementée.

Article 1AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, existant avant exécution des remblais et déblais.

10.1 - Sauf cas particulier d'un schéma d'aménagement dérogatoire le long des voies classées à grande circulation définissant une hauteur maximale spécifique, la hauteur maximale autorisée est de 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Les extensions des constructions déjà existantes et ayant une hauteur supérieure à 12 mètres sont autorisées, à condition que le faîtage ou l'acrotère de l'extension projetée ne dépasse pas celui existant.

10.2 - Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Article 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Toute autorisation d'utilisation du sol peut être refusée si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Bâtiments

11.1 - La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux des bâtiments principaux et de leurs annexes.

11.2 - La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

11.3 - Sont interdits les bardages en tôle galvanisée, et l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

Clôtures

11.4 - Les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques seront constituées :

- soit d'un mur bahut, enduit sur ses deux faces dans un ton neutre, d'une hauteur maximale d'1,20 mètre, éventuellement surmonté d'un grillage, le tout ne dépassant pas deux mètres de hauteur, et doublé d'une haie vive d'essences bocagères,
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublé d'une haie vive d'essences bocagères.

11.5 - Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage, éventuellement doublées d'une haie vive d'essences bocagères, et leur hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

Article 1AUe 12 - STATIONNEMENT

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

12.2 - Il est exigé au minimum :

1 - Constructions à usage de bureaux et services :

1 place de stationnement par 40 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

2 - Constructions à usage de commerce :

1 place de stationnement par 30 m² de surface de vente.

3 - Etablissements industriels ou artisanaux, et ateliers :

1 place de stationnement par 100 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

4 - Entrepôts, dépôts :

1 place de stationnement par 500 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

5 - Etablissements divers :

Hôtels : 1 place par chambre,

Restaurants, cafés : 1 place par 20 m² de salle ouverte au public,

Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,

Salles de réunion, de sport, de spectacle : 1 place pour 3 personnes admises.

12.3 - 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 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il peut également justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

Article 1AUe13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2 - Des rideaux de végétation composés d'essences locales variées doivent être plantés afin de masquer les installations et travaux divers, les aires de stockage ainsi que les dépôts autorisés dans la zone.

13.3 - Les espaces laissés libres par le retrait des constructions et délaissés des aires de stationnement devront être paysagers, aménagés de telle sorte qu'ils renforcent l'intégration des bâtiments aux paysages environnants et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.

13.4 - En complément des alinéas précédents, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

SECTION 3. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUe 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1 – Non réglementées.

ZONE 1 AU y

CARACTERE DES ZONES 1 A.U y

La zone 1 A.U y a pour objet la création de nouvelles zones d'activités économiques lourdes, en extension ou non de celles existantes, réservée aux activités commerciales, artisanales, industrielles ou tertiaires, pouvant comporter des nuisances ou dangers éventuels par rapport aux milieux environnants.

Elle comprend un secteur 1 AUyv situé en entrée de ville, avec un règlement établi au regard des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme et pour lequel des orientations d'aménagement sont également définies.

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

Article 1AUy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 1AUy 2.
- 1.2 - Les constructions à usage agricole.
- 1.3 - Les lotissements à usage d'habitation.
- 1.4 - Les carrières.
- 1.5 - Les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sport ouverts au public.
- 1.6 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

Article 1AUy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute opération ou construction devra être réalisée de sorte que les réseaux et la voirie soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone, et soit compatibles avec d'éventuelles orientations d'aménagement.

Sont admises les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AUy 1, et notamment les constructions et opérations d'ensemble à vocation commerciale, artisanale, industrielle ou tertiaire.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

- 2.1 - Les installations classées et l'extension des installations existantes, 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.
- 2.2 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone, sous réserve qu'elles soient intégrées dans le bâtiment d'activités.
- 2.3 - L'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation ne respectant pas l'alinéa précédent, mais autorisée avant l'opposabilité du PLU.

2.4 - Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

2.5 - Les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone.

SECTION 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUy 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

3.1 - Les constructions et installations doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense incendie.

3.3 - Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation seront interdits.

3.4 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

3.5 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

3.6 - Tout nouvel accès direct sur les routes classées à grande circulation ou déviations au sens du code de la voirie routière est interdit hors agglomération, à l'exception d'un accès nécessaire à la desserte générale du secteur 1 AUyv. En secteur 1 AUyv, aucun accès routier n'est autorisé sur le chemin de la Gondromière.

Voirie

3.7 - Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

- largeur minimale de chaussée : 6 m,
- largeur minimale de plate-forme : 8 m.

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

Article 1AUy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction et installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

4.2 - Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe, pour toute construction de la zone le nécessitant.

- 4.3 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être admis. De plus, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau, lorsque celui-ci sera réalisé.
- 4.4 - Tout projet de création ou de réhabilitation d'un dispositif d'assainissement individuel devra faire l'objet d'une étude de définition de filière à la parcelle, réalisée par un organisme compétent.
- 4.5 - L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire. Toutefois, pour les eaux industrielles dont le raccordement au réseau public n'est pas concevable, un dispositif d'épuration propre à chaque construction ou installation pourra être prescrit.

Eaux pluviales

- 4.6 - 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 propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers (électricité, gaz, télécommunications...)

- 4.7 - L'enfouissement des lignes ou conduite de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.
- 4.8 - L'enfouissement des lignes est imposé dans le secteur 1 AUyv.

Article 1AUy 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature des terrains, de la surface de la construction et de sa destination, pour la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.

Article 1AUy 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 - Dans les espaces urbanisés, les constructions et installations doivent être implantées en retrait des différentes voies, dans les conditions minimales suivantes :
- 35 mètres de l'axe des voies classées à grande circulation, des déviations et des autres Routes Départementales,
 - 10 mètres de l'alignement des autres voies.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante.

- 6.2 - En dehors des espaces urbanisés, et dans le cas où aucun schéma d'aménagement dérogatoire particulier, soucieux de qualité de l'urbanisme et des paysages, n'est prévu, les constructions devront respecter un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe des voies classées à grande circulation et de 100 mètres par rapport à l'axe des déviations au sens du code de la voirie routière.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,

- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de constructions existantes ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante.

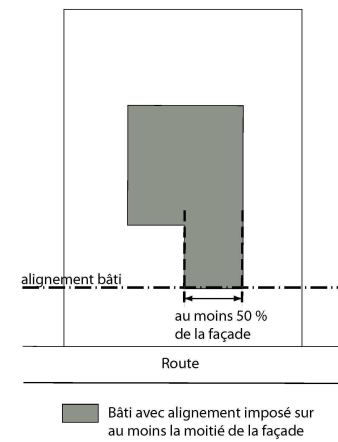
6.3 - En secteur 1 AUyv, les constructions et installations doivent être implantées en retrait de :

- 35 mètres de l'axe de la déviation de la route départementale 744 en rive Nord, sauf en section de voie courbe pour laquelle une distance est imposée conformément au règlement graphique,
- 25 mètres de l'axe de la déviation de la route départementale 744 en rive Sud,
- 20 mètres de l'axe de la route départementale 744.

Ces alignements sont imposés sur un linéaire au moins égal à la moitié de la façade des bâtiments, au nu extérieur, la façade résiduelle pouvant être implantée à des distances supérieures.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,



Les annexes aux constructions principales pourront s'implanter librement au-delà des marges de recul définies précédemment par rapport à la déviation de la route départementale 744 et à la route départementale 744 (35, 25 et 20 mètres).

En outre, toutes les constructions et installations doivent respecter le recul minimal de 10 mètres imposé par rapport à l'alignement des autres voies.

Article 1AUy 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions ne présentant aucun risque au niveau de la sécurité incendie, ou bien prévoyant des dispositions pour contenir ce risque, comme la mise en place de murs coupe-feu, peuvent s'implanter en limites séparatives.

Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, les constructions respectent par rapport à ces limites, une ou deux marges latérales égales ou supérieures à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 mètres..

Des implantations différentes sont exceptionnellement possibles, pour des raisons techniques, lorsque le projet consiste en une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, et sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante.

7.2 – Cependant en secteur 1 AUyv, les constructions en façade avec la déviation de la route départementale 744 ou la route départementale 744 pourront être implantées au plus sur une limite séparative aboutissant à ces voies. En limite avec la zone agricole, le recul est obligatoirement de 6 mètres minimum.

7.3 - Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et des établissements d'intérêt collectif devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à ces limites.

Article 1AUy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Sur une même propriété, les constructions doivent être implantées de manière à assurer un éclairage satisfaisant des pièces habitables des logements ou des pièces nécessitant un éclairage naturel dans les locaux d'activités.

Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre bâtiments non contigus sur une même unité foncière, sauf lorsque le projet consiste en une extension d'une construction de valeur ou en bon état ne respectant pas cette distance, et sous réserve de ne pas réduire davantage la distance existante entre les deux bâtiments.

Article 1AUy 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - Non règlementée.

Article 1AUy 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, existant avant exécution des remblais et déblais.

10.1 - Sauf cas particulier d'un schéma d'aménagement dérogatoire le long des voies classées à grande circulation définissant une hauteur maximale spécifique, la hauteur maximale autorisée est de 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Les extensions des constructions déjà existantes et ayant une hauteur supérieure à 15 mètres sont autorisées, à condition que le faîtage ou l'acrotère de l'extension projetée ne dépasse pas celui existant.

10.2 - En outre, en secteur 1 AUyv, la hauteur maximale autorisée est de :

- 10 mètres dans une bande d'implantation entre 35 et 45 mètres de l'axe de la déviation de la route départementale 744 en rive Nord,
- 10 mètres dans une bande d'implantation entre 25 et 35 mètres de l'axe de la déviation de la route départementale 744 en rive Sud,
- 8 mètres dans une bande d'implantation entre 20 et 25 mètres de l'axe de la route départementale 744, en tronçon Nord à compter du rond-point.

10.3 - Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Article 1AUy 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Toute autorisation d'utilisation du sol peut être refusée si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme. En secteur 1 AUyv, les remblais et les déblais seront réduits autant que possible de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les remblais seront végétalisés.

Bâtiments

11.1 - La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux des bâtiments principaux et de leurs annexes.

11.2 - La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

11.3 - Sont interdits les bardages en tôle galvanisée, et l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

11.4 – En secteur 1 AUyv, les constructions de grande dimension seront préférentiellement formées de plusieurs volumes. Ils seront étagés autant que possible pour tenir compte des pentes. L'implantation des enseignes devra être contenue à l'intérieur du volume de la construction et intégrée aux formes architecturales.

11.5 – En secteur 1 AUyv, l'aspect extérieur des bâtiments annexes s'harmonisera au bâtiment principal par la forme, les matériaux employés et leurs tonalités.

Clôtures

11.6 - Les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques seront constituées :

- soit d'un mur bahut, enduit sur ses deux faces dans un ton neutre, d'une hauteur maximale d'1,20 mètre, éventuellement surmonté d'un grillage, le tout ne dépassant pas deux mètres de hauteur, et doublé d'une haie vive d'essences bocagères,
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublé d'une haie vive d'essences bocagères.

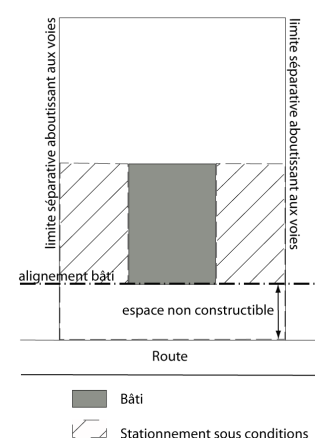
- 11.7 - Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage, éventuellement doublées d'une haie vive d'essences bocagères, et leur hauteur n'excèdera pas 2 mètres.
- 11.8 – En secteur 1 AUyv, les clôtures sur rue et en limite séparative seront uniquement constituées de profils métalliques légers, grillages plastifiés de couleur gris vert ou sombre et éventuellement doublés de plantations d'essences locales. Leur hauteur n'excèdera pas 2 mètres. En outre, les clôtures faisant face à la déviation de la route départementale 744 et à la route départementale 744 seront constituées de grillages en panneaux rigides soudés d'une hauteur imposée de 1,50 mètre. Une hauteur supérieure sera autorisée pour des activités ayant une réglementation particulière liée à la sécurité du site.

Article 1AUy 12 - STATIONNEMENT

- 12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.2 - Il est exigé au minimum :
- 1 - Constructions à usage de bureaux et services :
1 place de stationnement par 40 m² de Surface Hors Œuvre Nette.
 - 2 - Constructions à usage de commerce :
1 place de stationnement par 30 m² de surface de vente.
 - 3 - Etablissements industriels ou artisanaux, et ateliers :
1 place de stationnement par 100 m² de Surface Hors Œuvre Nette.
 - 4 - Entrepôts, dépôts :
1 place de stationnement par 500 m² de Surface Hors Œuvre Nette.
 - 5 - Etablissements divers :
Hôtels : 1 place par chambre,
Restaurants, cafés : 1 place par 20 m² de salle ouverte au public,
Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
Salles de réunion, de sport, de spectacle : 1 place pour 3 personnes admises.
- 12.3 - 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 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.
Il peut également justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- 12.4 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.5 – En secteur 1 AUyv, chaque opération doit assurer dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvre, les aires de chargement et déchargement. Les stationnements seront disposés de façon à être intégrés aux traitements paysagers.

En façade de la déviation de la route départementale 744 et de la route départementale 744, les stationnements peuvent être implantés sur les espaces situés entre le bâtiment et les limites séparatives aboutissant aux voies, sous conditions. Dans ce cas, ils doivent obligatoirement être :

- destinés préférentiellement aux véhicules légers,
- aménagés en revêtement végétalisé perméable,
- organisés en plusieurs unités de stationnement intégrées aux aménagements paysagers, chaque unité ne pouvant contenir plus de 15 places,
- enclos d'une haie basse d'essences locales.



Article 1AUy 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2 - Des rideaux de végétation composés d'essences locales variées doivent être plantés afin de masquer les installations et travaux divers, les aires de stockage ainsi que les dépôts autorisés dans la zone. En secteur 1 AUyv, la végétation sera composée de 70 % de végétaux persistants. Des murs maçonnés pourront être réalisés à la place des rideaux de végétation s'ils sont en harmonie avec le bâtiment.
- 13.3 - Les espaces laissés libres par le retrait des constructions et délaissés des aires de stationnement devront être paysagers, aménagés de telle sorte qu'ils renforcent l'intégration des bâtiments aux paysages environnants et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.
- 13.4 - En complément des alinéas précédents, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- 13.5 - En secteur 1 AUyv, les traitements paysagers devront représenter au moins 15 % de la superficie du terrain. L'espace non constructible induit par les règles de recul le long de la déviation de la route départementale 744 et de la route départementale 744, sera en totalité paysagé par engazonnement. Des plantations d'arbres et d'arbustes sont autorisées si elles sont composées d'essences locales de divers développements, regroupées en module d'un seul tenant. Des surfaces composées de matériaux inertes extraits du site sont autorisées en complément des espaces engazonnés pour participer à la qualité paysagère des lieux.
- 13.6 - En secteur 1 AUyv, les emprises des chaussées des voies de desserte interne doivent être éloignées des haies existantes d'une distance minimum de 5 mètres.

SECTION 3. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUy 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1 – Non réglementées.

ZONE 2 A.U

CARACTERE DE LA ZONE 2 A.U

La zone 2 A.U est une zone non équipée, dont la vocation est l'urbanisation. L'urbanisation de la zone est subordonnée à la réalisation préalable, par la collectivité, des différents équipements périphériques permettant son raccordement aux réseaux collectifs.

La zone 2 AU comprend les secteurs 2 AUe et 2 AUh qui bénéficient du même règlement 2 AU.

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 mesurée plafonnée à 250 m² de SHON après extension, 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 l'aménagement et l'extension des constructions agricoles existantes.

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.

En l'absence de réseau, les eaux pluviales issues des constructions doivent être résorbées sur la propriété.

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 DE LA PARCELLE

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

- 6.1 Les constructions autorisées se feront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- 6.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

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

7.1 Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit en limite séparative d'un seul côté; 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.

7.2 Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs...*) sont autorisés pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

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.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, mesurée à l'égout, 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.

Constructions à usage d'habitation

Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant:

- soit en tuiles "tige de botte" ou similaire, à dominante rouge. La pente des toitures des constructions traditionnelles sera comprise entre 25 et 40%, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse ou qu'elle prolonge.
- soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des toitures des constructions traditionnelles sera comprise entre 60 et 100%, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, ou qu'elle prolonge.

La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :

- Reconstruction après sinistre d'une construction initialement couverte en ardoise,
- Extension d'un corps de bâtiment couvert en ardoise,
- Edification d'une construction en mitoyenneté d'une construction existante couverte en ardoise.

Les toitures terrasses, vérandas, verrières et projets d'architecture contemporaine sont autorisés et ne sont pas soumis aux alinéas précédents concernant les couvertures.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la toiture et à l'aspect général du bâtiment.

Autres constructions

Les toitures des bâtiments annexes aux habitations, présentant une largeur de pignon supérieure à 4 mètres, devront comporter deux pentes ; la couverture devra s'harmoniser avec celles des constructions existantes.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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.

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.

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.

Sont admises sans conditions :

Zone A

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

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

Zone A

- 1 Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- 2 Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles, leur extension, leur aménagement, leur réfection et leurs annexes, sous réserve que ces constructions soient implantées à une distance inférieure à 200 mètres des bâtiments de l'exploitation agricole.
- 3 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.
- 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.

- 5 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.
- 6 Le changement de destination des bâtiments non agricoles en bâtiments agricoles.

Secteur Ap

- 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.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A. 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.

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales **classées à grande circulation** 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.

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.

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.

Lorsque le réseau correspondant n'existe pas ou ne présente pas des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain par un dispositif approprié.

En l'absence de réseau, les eaux pluviales issues des constructions doivent être résorbées sur la propriété.

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 DE LA PARCELLE.

Tous secteurs

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 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.

Tous secteurs

- 6.1 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
Voies classées à grande circulation	75 m	35 m
Autres RD	35 m	15 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.

- 6.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

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

Tous secteurs

- 7.1 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.

- 7.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Tous secteurs

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article A. 9 EMPRISE AU SOL.

Tous secteurs

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article A. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

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.

La hauteur des annexes liée aux habitations ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout.

Les extensions des constructions déjà existantes et ayant une hauteur supérieure à celle définie aux alinéas précédents sous autorisées, à condition que le faitage ou l'acrotère de l'extension projetée ne dépasse pas celui existant.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les autres constructions.

Article A. 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

Tous secteurs

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, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

2. Toitures

Constructions à usage d'habitation

Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant:

- soit en tuiles "tige de botte" ou similaire, à dominante rouge. La pente des toitures des constructions traditionnelles sera comprise entre 25 et 40%, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse ou qu'elle prolonge.

- soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des toitures des constructions traditionnelles sera comprise entre 60 et 100%, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, ou qu'elle prolonge.

La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :

- Reconstruction après sinistre d'une construction initialement couverte en ardoise,
- Extension d'un corps de bâtiment couvert en ardoise,
- Edification d'une construction en mitoyenneté d'une construction existante couverte en ardoise.

Les toitures terrasses, vérandas, **verrières et projets d'architecture contemporaine** sont autorisés et ne sont pas soumises aux alinéas précédents concernant les couvertures.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la toiture et à l'aspect général du bâtiment.

Autres constructions

Les toitures des bâtiments annexes aux habitations, présentant une largeur de pignon supérieure à 4 mètres, devront comporter deux pentes ; la couverture devra s'harmoniser avec celles des constructions existantes.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les bâtiments agricoles.

3. Clôtures

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Article A. 12 STATIONNEMENT.

Tous secteurs

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.

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

Tous secteurs

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

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A. 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Tous secteurs

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

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, et le sous-secteur Npi, concernant les zones inondables,
- * 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 Nh

- 1 L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve :
 - o qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire,

- de la préservation du caractère architectural originel, avec ou sans changement de destination,
 - que l'emprise au sol des bâtiments avant agrandissement soit supérieure à 50 m².
- 2 Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments traditionnels existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial.
 - 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'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.

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
- 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 et la restauration des constructions existantes non en ruine, même si elles entraînent un changement de destination, sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.
- 5 L'extension des constructions existantes qu'elles soient ou non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction originelle,
- 6 Les gîtes ruraux et les fermes auberges créés dans des bâtiments existants et présentant un caractère traditionnel, ou un intérêt architectural ou historique reconnu.
- 7 Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que leur création ne nécessite ni affouillement, ni exhaussement de sol.
- 8 Les reconstructions après sinistre sont autorisées, nonobstant les dispositions des articles N 1 à N 14.

En sous-secteur Npi

- 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,... ;

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.

La création d'accès nouveaux sur la RD 744 et la RD 960 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.

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.

Lorsque le réseau correspondant n'existe pas ou ne présente pas des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain par un dispositif approprié.

En l'absence de réseau, les eaux pluviales issues des constructions doivent être résorbées sur la propriété.

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 DE LA PARCELLE.

Tous secteurs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

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
Voies classées à grande circulation	75 m
Autres RD	15 m
Autres voies	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)

Les constructions doivent être implantées dans les conditions minimales suivantes :

	Habitations et autres installations
Voies classées à grande circulation	Recul minimum de 35 m par rapport à l'axe
Autres RD	Recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement
Autres voies	Alignement ou recul de 5 m minimum 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.

- 6.3** Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

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

Tous secteurs

- 7.1** 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.

- 7.2** Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés, soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Tous secteurs

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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.**

Tous secteurs

La hauteur de toutes constructions ne doit pas excéder 6,00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

Les extensions des constructions déjà existantes et ayant une hauteur supérieure à celle définie aux alinéas précédents sous autorisées, à condition que le faitage ou l'acrotère de l'extension projetée ne dépasse pas celui existant.

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

Article N. 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

Tous secteurs

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, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

2. Toitures

Constructions à usage d'habitation

Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant:

- soit en tuiles "tige de botte" ou similaire, à dominante rouge. La pente des toitures des constructions traditionnelles sera comprise entre 25 et 40%, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse ou qu'elle prolonge.
- soit en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des toitures des constructions traditionnelles sera comprise entre 60 et 100%, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, ou qu'elle prolonge.

La couverture en ardoise n'est autorisée que dans les cas suivants :

- Reconstruction après sinistre d'une construction initialement couverte en ardoise,
- Extension d'un corps de bâtiment couvert en ardoise,
- Edification d'une construction en mitoyenneté d'une construction existante couverte en ardoise.

Les toitures terrasses, vérandas, verrières et projet d'architecture contemporaine sont autorisés et ne sont pas soumis aux alinéas précédents concernant les couvertures. Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à la toiture et à l'aspect général du bâtiment.

Autres constructions

Les toitures des bâtiments annexes aux habitations, présentant une largeur de pignon supérieure à 4 mètres, devront comporter deux pentes ; la couverture devra s'harmoniser avec celles des constructions existantes.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les bâtiments agricoles.

3. Clôtures

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 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.

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.

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.