



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 4.2 : REGLES D'URBANISME

FEVRIER 2005
N° 3 14 0143



AGENCE DE PAU

BUREAUX DE PAU : HELIOPARC - 2, AVENUE PIERRE ANGOT - 64053 PAU CEDEX 9 - TEL. 05 59 84 23 50 - FAX 05 59 84 30 24
BUREAUX D'ANGLET : LES ARCS - BAT. II - 27 RUE DE PITOYS - ZONE DE MAIGNON - 64600 ANGLET - TEL. 05 59 31 41 56 - FAX 05 59 31 41 57

SOMMAIRE

Pages

GLOSSAIRE	1
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	8
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	15
ZONE U	16
ZONE AU	20
ZONE A.....	23
ZONE N	26

GLOSSAIRE

Les définitions et modes de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

Accès : ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures.

Alignement : limite entre le domaine public et le domaine privé ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

Aménagement : travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexe d'habitation : construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

Sont considérés comme annexes :

- en habitat collectif :
 - les loggias,
 - les balcons,
 - les terrasses* accessibles privatives,
 - les vérandas,
 - les séchoirs extérieurs au logement,
 - les caves d'une surface inférieure à 2 m².
- en habitat individuel :
 - les loggias,
 - les balcons,
 - les terrasses* accessibles privatives,
 - les vérandas,
 - les séchoirs extérieurs au logement,
 - les caves d'une surface inférieure à 2m²,
 - les garages individuels,
 - les combles accessibles.

** Les terrasses réalisées sur le sol ou sur terre-plein sont exclues*

Bâtiment : construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

Sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains...

Carrières : une carrière est l'exploitation de substances visées à l'article 4 du Code Minier, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation.

Les carrières dépendent de la législation sur les Installations Classées. Sont aussi assimilées à des carrières :

- les opérations de dragage des cours d'eau et des plans d'eau (à l'exception des opérations présentant un caractère d'urgence destinées à assurer le libre écoulement des eaux) lorsque les matériaux sont utilisés et lorsqu'elles portent sur une quantité à extraire supérieure à 2 000 tonnes,
- l'extraction des matériaux lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1 000 m² **ou** lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Toutes les exploitations de carrières et opérations assimilées sont soumises à autorisation à l'exception des carrières de marne ou d'arène granitique de dimension et de rendement faibles utilisées à ciel ouvert, sans but commercial, dans le champ même des exploitants ou dans une carrière communale. Celles-ci sont soumises au régime déclaratif.

Toute installation soumise à autorisation fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée d'une enquête publique et devra être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières, s'il existe.

En dessous des seuils mentionnés au 2^{ème} alinéa ci-dessus, l'exploitation des carrières peut relever de la loi sur l'eau (nomenclature visée par le décret du 29 mars 1993).

Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du Plan Local d'Urbanisme - car incompatibles avec la vocation de la zone – ou autorisées sous conditions.

(voir les lois n° 76.663 du 19 juillet 1976, n° 93.3 du 4 janvier 1993 et n° 99.574 du 9 juillet 1999)

Camping – caravanage

Caravane : « Est considéré comme caravane, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction ».

(voir l'article R. 443-2 du Code de l'Urbanisme)

Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : « Le garage collectif de caravanes » (article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme), et l'accueil de façon habituelle de plus de vingt campeurs sous tente soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit être précédé d'une autorisation d'aménager le terrain et d'un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Le classement est prononcé par arrêté du PREFET après avis de la Commission Départementale d'Action Touristique.

Le camping et le caravanage peuvent être interdits, dans certaines zones du PLU car incompatibles avec la vocation de la zone.

(voir en particulier les articles R. 442-2, R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme)

La nouvelle législation sur le camping et le caravanage distingue les camps de tourisme et les camps de loisirs, les aires naturelles de camping.

(voir l'arrêté du 11 janvier 1993, modifié par l'arrêté du 12 avril 2000)

Aire naturelle de camping : elle se caractérise par :

- une superficie maximale de 1 ha,
- une capacité maximum de 25 emplacements,
- une période d'exploitation limitée à six mois.

(voir l'arrêté du 11 janvier 1993, modifié par l'arrêté du 12 avril 2000)

Stationnement isolé de caravanes : « Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée ou par toute autre personne ayant la jouissance du terrain, d'une autorisation ».

L'autorisation n'est toutefois pas nécessaire dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Le stationnement isolé de caravanes peut être interdit dans certaines zones du PLU car incompatible avec la vocation de la zone.

Changement de destination : travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci.

Clôtures : elles sont soumises à déclaration préalable (sauf celles liées à l'activité agricole ou forestière) dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme.

Elles doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant leur nature, leur hauteur, leur aspect. L'implantation est définie par rapport à l'alignement.

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) : Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Il fixe, sous réserve d'autres règles du PLU et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.

Le C.O.S. s'applique à la superficie des unités foncières mentionnées dans la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et 332-16. Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. Il peut également être instauré dans les zones N si un périmètre permettant les transferts des possibilités de construction a été établi.

(voir l'article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme)

Surface hors œuvre brute : la surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme de plancher mesurée en englobant les murs de chaque niveau de la construction.

Surface hors œuvre nette : la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction après déduction :

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

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

Constructions ou installations liées à des activités agricoles : elles sont :

- soit directement liées aux activités agricoles de la zone (il s'agit alors de gîtes, campings à la ferme, coopératives, hangars de stockage, centres équestres, vente ou réparation de matériel agricole,...),
- soit indépendantes de l'activité agricole propre à la zone, auquel cas elles doivent avoir un lien direct avec l'agriculture (ce qui exclue notamment les activités ayant pour objet de conditionner ou de traiter des produits agricoles ayant subi des transformations en dehors de ces installations).

Distance entre constructions : distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

Emprise : projection verticale au sol de l'ensemble de la construction, à l'exclusion des éléments suivants : gouttières, avant toit.

Ensemble ou groupement d'habitations : groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

Espaces boisés classés – bois et forêts :

Espaces boisés classés : « Les PLU peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier... ». Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

Défrichement : il est interdit dans les espaces boisés classés.

(voir le Code Forestier pour les autres cas)

Coupe, abattage d'arbres : ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés sauf :

- pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied. Aucune coupe n'aura été réalisée sur la parcelle dans les cinq années précédentes,
- pour les coupes rases de peupliers sous réserve de reconstruction de l'état boisé dans un délai de cinq ans après la coupe,
- pour les coupes progressives de régénération naturelle prélevant moins d'un tiers du volume sur pied,
- pour les coupes rases de taillis simple d'une surface inférieure à 3 hectares,
- pour les coupes sanitaires (exploitation d'arbres morts ou dépérissants),
- pour les coupes de jardinages.

(Arrêté Préfectoral n° 88-D-494 du 12 avril 1988)

(voir les articles L. et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Bois non classés : les défrichements restent soumis à autorisation.

(voir l'article L. 311-1 du Code Forestier)

Extension de construction : augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction accolée à celle existante.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

Extension d'activité : le caractère de l'activité initiale doit être maintenu et ne doit pas changer. Une nouvelle activité ne peut être créée.

Faitage : Arrête longitudinale formée au sommet d'une toiture par la rencontre de deux versants. Ce terme désigne également les pièces qui s'y rapportent. Par exemple : lien de faitage, gousset de faitage, poutre de faitage, contreventement de faitage (dit aussi contreventement de rampant).

Hauteur : en l'absence de précision, elle est calculée au faitage du toit, à l'exclusion des cheminées et antennes.

Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratifs.

Installations et travaux divers : outre le garage collectif des caravanes, les installations et travaux divers qui ne sont soumis à autorisation que si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :

- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R. 443-4 et R. 443-7 du Code de l'Urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

Dans certaines zones, les installations et travaux divers (ou certains d'entre eux) peuvent être interdits ou autorisés sous condition.

(voir articles R. 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme)

D'autre part, la loi du 8 janvier 1993 a institué une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers pour tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme.

(voir article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme)

Limites séparatives : limites de la propriété autres que celles avec les voies ou emprises publiques.

Niveau : les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au-dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

Planté (plantation) : aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses, ...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs, ...).

Propriété : ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Recul, retrait : il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur, ...), le recul est calculé à partir du toit.

Reconstruction sur le site d'un bâtiment après démolition totale : elle concerne les ruines lorsqu'elles sont identifiables par la présence effective de murs permettant la reconstitution du volume et de la destination initiale de la construction. En conséquence, la présence des murs devra permettre de définir exactement à la fois la hauteur et l'emprise au sol de cette construction.

La reconstruction est réalisée dessus ou à proximité de cette emprise. La démolition doit avoir pour effet de faire disparaître totalement les éléments de la construction d'origine.

Sablière : Poutre horizontale entrecroisant les poteaux d'un long-pan au niveau des retombées de fermes. Poutre de rive des planchers située au droit d'une façade et supportant généralement une allège. Pris adjectivement : qualifie la panne située à la partie basse d'un versant de toiture, près du chéneau ou de l'égout du toit. Dans ce cas, on l'appelle aussi "panne de rive".

Superficie de terrain : il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment des limites de zonage.

Terrain de camping ou de caravanage : terrain nécessitant une autorisation au titre de l'article R. 443-7 du Code de l'Urbanisme.

Voies : en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques existantes préalablement à l'autorisation. Les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Avezac-Prat-Lahitte.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire concerné :

Les articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15, R 111.21, des règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'urbanisme.

R 111-2 : Salubrité et sécurité publique

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

(D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art.2). Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

R 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R 111-5 : Desserte (sécurité des usagers) accès stationnement

(D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 5). Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée

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

(D n° 99-266, 1^{er} avr. 1999, art. 1^{er}). Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

(D. n° 99-266, 1^{er} avr. 1999, art. 1^{er}). L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

R111-6 : Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

R 111-26 : Respect des préoccupations d'environnement

(D. n° 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-11). Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement

R 111-27 : Respect du patrimoine naturel historique

(D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 14). Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que *sous réserve* de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Autres réglementations

Se superposent également aux règles de PLU

- les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code de la Santé Publique, du règlement sanitaire départemental, du Code de la Construction et de l'Habitation, etc. ,
- la loi n° 85.30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la Montagne (loi Montagne).

S'appliquent également la législation et la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement et la réglementation en matière de publicité restreinte dans les Zones de Publicité Restreinte.

Ainsi, même si certains articles du règlement du PLU ne sont pas renseignés, les permis de construire sont soumis aux législations citées ci-dessus et doivent respecter leurs prescriptions.

Et s'il y a lieu :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les zones d'aménagement différé,
 - le droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement concerté,
 - les périmètres sensibles,
 - les périmètres de restauration immobilière,
 - les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres,
 - les périmètres miniers,
- les dispositions du décret n°2004 –490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret n° 2010-1254 du 22/10/2010 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan,
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique,
- les dispositions du décret n°2010-1255 du 22/10/2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

ARTICLE 3 : **DIVISION DU TERRITOIRE**

Le PLU délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub, Ui), des zones à urbaniser (AU, AUa), des zones agricoles (A, A1) et des zones naturelles (N, Nh, Ns1 et Ns2),
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1.8° du Code de l'Urbanisme),
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (Cf. article L 130.1 du Code de l'Urbanisme),
- les secteurs à risques (Cf article R 123.11-b du Code de l'Urbanisme),
- les zones visées à l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 4 : **ADAPTATIONS MINEURES**

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

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

ARTICLE 6 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ELECTRICITE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante. En l'absence de celle-ci, le projet devra comporter une source d'énergie privée suffisante et adaptée à la destination de la construction.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans aggraver les servitudes d'écoulement auxquelles est assujéti le fond inférieur.

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies par le schéma directeur d'assainissement pour le terrain concerné. Une filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

ARTICLE 10 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des emprises publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Emplacement à prévoir :

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par tranche de 80 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les établissements industriels : une place pour 2 emplois auxquels doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires,
- pour les établissements commerciaux : une place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les hôtels une place pour 2 lits ou une chambre,
- pour les restaurants : une place pour 15 m² de surface de salle de restaurant.

ARTICLE 11 : RAPPELS GENERAUX

L'édification des clôtures est soumise à déclaration,

Les installations et travaux divers sont soumis aux Art. R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places manquantes sur un autre terrain situé moins de 200 m de la construction ou participer conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme à la création de parcs publics de stationnement.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, les défrichements y sont interdits.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 40 m au droit des lignes 2 X 63 kV et 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (Décret du 12 Novembre 1938 modifiant l'alinéa 4 de l'article 12 de la loi du 15 Juin 1906).

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

ARTICLE 12 :

La bande de bruit des voies de transport terrestre est reportée au plan conformément à la légende. L'isolement des façades et toitures est fonction de la distance horizontale à la limite du domaine public de la voie bruyante et des niveaux de la construction.

Les prescriptions d'isolement acoustique sont présentées en annexe.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE U

Cette zone correspond aux secteurs urbains du territoire en distinguant les petits noyaux villageois d'habitat groupé, les zones de lotissement à destination d'habitation et la zone industrielle.

Cette zone comprend trois sous-secteurs :

- le secteur Ua, qui correspond aux zones de bâti dense implanté à l'alignement dans les villages,
- le secteur Ub, qui comprend les extensions récentes situées au nord-est du territoire communal en ordre discontinu,
- le secteur Ui, secteur destiné à accueillir des activités industrielles, artisanales et commerciales.

Le secteur Uir est soumis au risque technologique.

ARTICLE U-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

En secteurs Ua et Ub,

- les dépôts de véhicules, les affouillements ou exhaussements du sol et les ouvertures de carrières ou gravières,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes, le stationnement isolé de caravanes,
- les créations ou extensions d'installations classées autres que celles admises à l'article U-2,
- les constructions destinées à de l'industrie, de l'artisanat, de l'agricole ou du forestier, de l'entrepôt, autres que celles admises à l'article U-2.

En secteur Uir, les constructions destinées à de l'habitation ainsi que leurs annexes, de l'hébergement hôtelier, des bureaux, du commerce, de l'artisanat, de l'exploitation agricole.

En secteur Ui, les habitations autres que celles admises à l'art. U-2, l'hébergement hôtelier, les constructions destinées à l'exploitation agricole.

ARTICLE U-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- dans les bandes de bruit repérées au plan, les bâtiments à usage d'habitation, de soins, de repos et d'enseignement à condition de respecter les valeurs d'isolement acoustique fixées à l'article 12 du titre I du présent règlement.
- en secteurs Ua et Ub, les constructions à usage artisanal et les entrepôts liés à l'activité, en zone Ua les constructions destinées à l'activité agricole ou forestière sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucun insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- En secteur Ui, les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité considérée,
- en zone Ua, les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE U-3 : ACCES ET VOIRIE

Cf. Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique doit avoir une largeur roulable au moins égale à 5 mètres en zone Ua et Ub, 7 mètres en zone Ui si elle se termine en impasse, elle devra permettre à son extrémité, le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères. Une largeur de plate forme limitée à 4 mètres, sans retournement, sera admise pour les accès privés d'une longueur inférieure à 50 mètres desservant une seule construction.

ARTICLE U-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité abritant du personnel en permanence doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Cf. article 9 du titre I du présent règlement.

Le déversement d'eaux résiduaires industrielles dans le milieu naturel ou dans les égouts publics est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ne pourront être déversées dans les égouts publics qu'avec autorisation préalable de la collectivité à laquelle ils appartiennent et selon les modalités et conditions qu'elle fixera.

Les lotissements et groupes d'habitation devront être raccordés à un système d'assainissement collectif.

Eaux pluviales :

Cf. article 8 du titre I du présent règlement.

Autres réseaux :

Les branchements d'électricité et de téléphone sur parcelles privées doivent être enterrés.

ARTICLE U-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie des terrains devra correspondre aux prescriptions réglementaires en ce qui concerne les dispositions d'assainissement individuel en l'absence de système d'assainissement collectif.

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

En zones Ua et Ub, toute construction sera .

- soit implantée à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit dans le prolongement de constructions existantes selon le caractère avoisinant des lieux.
- Dans le cas d'une implantation en limite du domaine public, celle-ci pourra s'effectuer via un garage ou une annexe enduit idem la maison. En zone Ui le recul sera au minimum de 20 m.

ARTICLE U-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur Ua :

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales, sur une profondeur maximum de 30 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites et au-delà de cette profondeur de 30 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur Ub et Ui :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets ou de véhicules désaffectés doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 3 m de largeur.

Des implantations en limite séparative sont possibles :

- s'il existe un bâtiment contigu,
- pour les constructions dont la hauteur maximale est de 2,50 m en limite séparative et s'inscrivant sous un plan de 45° à partir de cette limite, et de 3,5 m s'il s'agit d'un pignon,
- pour des modifications de constructions existantes déjà en limite.

Les implantations et adaptations au terrain naturel (sens du faîtage, orientation, ...) devront s'harmoniser avec le bâti existant.

ARTICLE U-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Cf. article 5 du titre I du présent règlement.

En zone Ui, les bâtiments seront non contigus.

ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation en zone Ui et de l'ensemble des constructions en zones Ua et Ub, ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à la sablière et 13 m au faîtage, à partir du terrain naturel.

En zone Ui, les autres constructions ne devront pas dépasser 16 mètres au faîtage, sauf nécessités techniques dûment motivées et sous réserve d'un impact visuel acceptable.

Les terrains en pente sont divisés en section nivelée de 10 mètres, dans le sens de la pente et la cote au milieu de la section est à prendre en considération pour l'application de cette disposition.

Les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée, garde corps à claire voie... ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

ARTICLE U-11 : ASPECT EXTERIEUR

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles, seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

En zone Ua et Ub, pour les constructions neuves

- le matériau de couverture sera de format, d'épaisseur et de type ardoise pour les constructions principales ou tout matériau de couleur ardoise (type bac acier) pour les bâtiments agricoles existants et annexes éloignées des habitations,
- la pente des toitures sera comprise entre 80 % et 120 %. Une pente plus faible est tolérée pour les annexes jusqu'à 20m². Pour les constructions existantes, les toitures en tuiles pourront être refaites en tuile ardoisée.

ARTICLE U-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf. article 10 du titre I du présent règlement.

ARTICLE U-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

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

ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ZONE AU

La zone AU ouverte à l'urbanisation, recouvre des secteurs à caractère naturel ou des secteurs faiblement construits.

C'est la zone d'extension des quartiers et noyaux villageois.

On distingue un sous-secteur, le secteur AUa, destiné à accueillir des constructions à usage et d'habitat ainsi que des 'activités non génératrices de nuisances.

ARTICLE AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination d'entrepôts, d'industrie, d'artisanat, d'exploitation agricole ou forestière, sauf ceux visés à l'article AU-2.
- les terrains de camping ou de caravanage, les caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public,
- les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux nécessités pour la réalisation d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'aménagement de voies et de carrefours, l'ouverture de carrières et de gravières,

ARTICLE AU-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations de chauffage et de réfrigération, y compris les dépôts de liquides inflammables et d'hydrocarbures liquéfiés liés aux bâtiments d'exploitation agricole existants.

Par anticipation sur l'urbanisation future de la zone, des constructions pourront être admises sous réserve que leur implantation soit compatible avec les orientations d'aménagement et qu'elles soient desservies par les réseaux publics.

Dans le secteur AUa :

Les constructions à destination d'activités artisanales, les dépôts nécessaires à ces activités, les extensions de bâtiments agricoles existants sous réserve qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE AU-3 : ACCES ET VOIRIE

Cf. Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique doit avoir une largeur roulable au moins égale à 5 mètres ; si elle se termine en impasse, elle devra permettre à son extrémité, le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères. Une largeur de plate forme limitée à 4 mètres, sans retournement, sera admise pour les accès privés d'une longueur inférieure à 50 mètres desservant une seule construction.

Les voies de desserte devront respecter le schéma de principe d'organisation de la zone défini dans les orientations d'aménagement.

ARTICLE AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité abritant du personnel en permanence doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Cf. article 9 du titre I du présent règlement.

Le déversement d'eaux résiduaires industrielles dans le milieu naturel ou dans les égouts publics est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ne pourront être déversées dans les égouts publics qu'avec autorisation préalable de la collectivité à laquelle ils appartiennent et selon les modalités et conditions qu'elle fixera.

Les lotissements et groupes d'habitation devront être raccordés à un système d'assainissement collectif.

Eaux pluviales :

Cf. article 8 du titre I du présent règlement.

Autres réseaux :

Les branchements d'électricité et de téléphone sur parcelles privées doivent être enterrés.

ARTICLE AU-5 : SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

Les constructions seront implantées soit à l'alignement (avec le bâtiment principal ou avec une annexe enduite idem bâtiment principal), soit au minimum à 3m.

ARTICLE AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur maximum de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue

Par rapport à la limite séparative de fond de propriété ou lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites séparatives aboutissant aux voies et au-delà de cette profondeur de 20 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 3 mètres.

Des implantations en limite séparative sont possibles :

- s'il existe un bâtiment contigu,
- pour des modifications et reconstructions des constructions existantes,
- pour les constructions dont la hauteur maximale est de 2,50 m en limite séparative et s'inscrivant sous un plan à 45° à partir de cette limite, cette hauteur sera portée à 3,50 m s'il s'agit d'un pignon.

ARTICLE AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Cf. article 5 du titre I du présent règlement.

ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, à partir du terrain, ne peut excéder 7 m à l'égout du toit ou à la sablière et 13 m au faîtage.

ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTERIEUR

Cf. Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles, seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Le matériau de couverture sera de format, d'épaisseur et de type ardoise pour les constructions principales ou tout matériau d'aspect ardoise pour les annexes éloignées des bâtiments d'habitation.

La pente des toitures sera comprise entre 80% et 120%. Une pente plus faible est tolérée pour les annexes jusqu'à 20m². Pour les constructions existantes, les toitures en tuiles pourront être refaites en tuile ardoisée.

ARTICLE AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf. article R 111-4 du Code de l'Urbanisme et l'article 10 du titre I du présent règlement.

ARTICLE AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

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

Dans les lotissements et groupements d'habitations réalisés sur un terrain d'au moins 1 hectare, 10 % du terrain doivent être traités en espaces verts communs.

ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ZONE A

La zone A recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Le secteur A1 recouvre les secteurs agricoles dans lesquels sont interdits les bâtiments d'élevage classés pour la protection de l'environnement afin de ne pas apporter de nuisances supplémentaires aux secteurs d'habitation.

Le secteur A1r est soumis à un risque technologique.

ARTICLE A-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation et utilisation des sols autres que celles admises à l'article A-2 ci-après.

ARTICLE A-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de la non-altération agronomique des sols, sont admis :

- les constructions suivantes nécessaires à l'exploitation agricole :
 - les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations agricoles telles que : serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation...
 - les constructions destinées au logement de personnes travaillant sur l'exploitation et leurs annexes tels que garages, abris de jardins..., à l'exception du secteur A1r, où toute construction destinée à de l'habitat demeure interdite.
 - les bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage tels que : hangar, grange, coopérative agricole..., à l'exception du secteur A1 où les constructions destinées à de l'élevage et classées pour la protection de l'environnement sont interdites,
- les aménagements accessoires dans la mesure où l'activité est directement liée à l'exploitation agricole : tels que gîtes, chambres d'hôtes, ferme auberge, local de vente des produits de la ferme sur le lieu d'exploitation. Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur A1r,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone,
- les aménagements de constructions existantes sans changement de destination.

ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE

Cf. article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A-4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau : toute construction à usage d'habitation ou d'activité permanente doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut, l'alimentation en eau peut être assurée par des captages, forages ou puits particuliers, à condition que l'eau soit de qualité conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

A l'extérieur de la zone d'assainissement collectif, l'assainissement individuel autorisé devra être réalisé conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

Toute construction peut être implantée, soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à cet alignement, sauf dispositions différentes portées au plan, en bordure des voies nécessitant une protection pour des raisons de sécurité.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins à la moitié de la différence entre ces deux points et jamais inférieure à 3 mètres.

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

Cf. article 5 du titre I du présent règlement.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation à partir du niveau du terrain naturel ne peut excéder 12 mètres au faitage. Pour les autres constructions, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique motivée sous réserve d'un impact visuel acceptable.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT

Cf art. R111 – 4 du Code de l'Urbanisme et l'article 10 du titre I du présent règlement.

ARTICLE A-13 : ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les haies devront être maintenues ou en cas d'impossibilité remplacées par des plantations de haies arbustives constituées d'essences locales.

ARTICLE A-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE N

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non :

- à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages,
- à conserver en raison de leur caractère rural.

Cette zone comporte 3 sous-secteurs :

- le secteur Nh, de taille et de capacité limitées, autorisant l'implantation d'un nombre limité de constructions destiné à conforter les hameaux existants, selon les dispositions prévues par l'article R. 123.8 du Code de l'Urbanisme,
- les secteurs Ns1 et Ns2, secteurs naturels de protection stricte de la source St Martin, Ns1 correspondant à une protection rapprochée, Ns2 à une protection éloignée.

ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction, aires de stationnement ouvertes au public, aires de jeux et de loisirs ouvertes au public,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les affouillements et exhaussements de sol, l'ouverture de carrières et de gravières,
- les caravanes isolées et les mobil-home,
- les terrains de campings ou de caravanage, le stationnement de caravanes isolées,
- sont interdites les constructions autres que les suivantes :
 - les aménagements de constructions existantes et leur extension limitée, si le niveau des équipements le permet,
 - les annexes des constructions à usage d'habitation existantes,
 - les constructions nécessaires aux activités agricoles et forestières à l'exception des bâtiments d'élevage classés pour la protection de l'environnement,
 - le changement de destination (sauf industrie, entrepôt et hébergement hôtelier), ainsi que leur extension limitée, si le niveau des équipements le permet,
 - les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation hydraulique.

De plus, dans le secteur Ns2, sont interdites les constructions destinées à de l'élevage ainsi que tout aménagement conduisant à une modification des régimes d'écoulement des eaux souterraines et de surface.

Dans le secteur Ns1, sont interdits toute occupation, installation ou travaux pouvant nuire à la qualité des eaux souterraines par infiltration (dont les constructions à destination d'habitation et d'élevage), hormis les travaux nécessaires à la gestion du captage et de la recherche de son amélioration et ceci après avis d'un hydrogéologue.

Dans les secteurs Nh, toutes les constructions sont interdites à l'exception de l'extension des constructions existantes, de la construction des habitations et de leurs annexes, des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations ne sont admises que sous réserve d'une non altération de la qualité du paysage et des milieux.

ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE

Cf. Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau : toute construction à usage d'habitation, tout établissement et installation abritant du personnel doivent être alimentés en eau potable sous pression par raccordement au réseau de distribution d'eau potable.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau des constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, à condition que l'eau soit de qualité conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement : toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur et aux modalités prévues dans le schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

ARTICLE N-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie des terrains devra correspondre aux prescriptions réglementaires en ce qui concerne les dispositions d'assainissement individuel en l'absence de système d'assainissement collectif.

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

Toute construction peut être implantée, soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à cet alignement, sauf dispositions différentes portées au plan, en bordure des voies nécessitant une protection pour des raisons de sécurité.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins à la moitié de la différence entre ces deux points et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE OU SUR DES PARCELLES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Cf. article 5 du titre I du présent règlement.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faitage.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans les secteurs Nh, le stationnement sera exigé conformément à l'article 10 du titre I du présent règlement.

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.