

4.

DEPARTEMENT DE LA VIENNE
COMMUNE D'AYRON

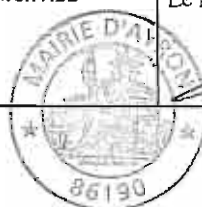
PLAN LOCAL D'URBANISME ELABORATION

REGLEMENT

P.L.U.	PRESCRIT	PROJET ARRETÉ	APPROUVÉ
ÉLABORATION - POS - PLU	Le 11 / 05 / 1998 Le 25 / 05 / 2001	Le 26 / 03 / 2003	Le - 9 JUL. 2004
VU POUR ETRE ANNEXE A LA DECISION MUNICIPALE EN DATE DE CE JOUR :		Le Maire	



DIRECTION
DÉPARTEMENTALE
DE L'ÉQUIPEMENT DE
LA VIENNE
5, rue Arthur Ranc
86 000 POITIERS



PONANT
STRATEGIES
URBAINES
95 rue Touffaire
17300 ROCHEFORT
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
Email: ponant@wanadoo.fr



SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
Article 1 – Champ d'application territorial du plan	
Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	
Article 3 – Division du territoire en zones	
Article 4 – Adaptations mineures	
Article 5 – Ouvrages techniques	
Article 6 – Bâtiments sinistrés	
Article 7 – Vestiges archéologiques et archéologie préventive	
 TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	 8
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone Ua	9
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone Ub	13
Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone Uh	17
Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone Ux	20
 TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	 22
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone AUa	23
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone AUh	27
Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone AUI	30
 TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A	 33
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone A	34
 TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	 38
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone N	39
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone Ne	42
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone Np	46
 TITRE VI – ANNEXES	 48
Annexe 1 – Rappel concernant les procédures relatives aux occupations et utilisations du sol	49
Annexe 2 – Réglementation concernant le stationnement des caravanes, le caravanage et les habitations légères de loisirs	50
Annexe 3 – Réglementation concernant les emplacements réservés	51
Annexe 4 – Réglementation concernant les espaces boisés classés	53
Annexe 5 – Réglementation concernant les installations et travaux divers	54
Annexe 6 – Définition de la surface hors œuvre et du coefficient d'occupation des sols	55
Annexe 7 – Patrimoine archéologique	56

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Ayron située dans le département de la Vienne.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

1. Les articles L.111-1.1 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction issue de la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 dite Loi Solidarité et Renouvellement Urbains
2. Les articles L.111-9 ; L.111-10 ; L.421-4 du Code de l'urbanisme :

Article L.111-9 :

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111-10 :

De même, le sursis à statuer peut être opposé lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement prise en considération par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement de coopération intercommunal compétent, dès la délibération prenant en compte le projet.

Article L.421-4 :

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

3. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

Art 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.

Art R.111.4 : Desserte (sécurité des usagers - accès - stationnement) :

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 difficiles 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 à :

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

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

Art R.111.14.2 : Respect des préoccupations d'environnement :

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi 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.

Art R.111.15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions

contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122.22.

Art R.111.21 : Respect du patrimoine urbain, naturel et historique :

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.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol en application de législations particulières sont mentionnées en annexe du dossier de PLU dans les documents intitulés : "Liste des Servitudes d'Utilité Publique" et "Plan des Servitudes d'Utilité Publique".

4 . Les servitudes d'urbanisme, résultant notamment de la création :

- de zones classées en espaces naturels sensibles, au titre de l'article L.142-1 ;

Article L.142-1 :

Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L.110, le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.

Le Département bénéficie d'un droit de préemption sur les espaces sensibles de la Commune de Ayron.

- du droit de préemption urbain institué sur tout ou partie des zones U et AU, au titre de l'article L.211-1 et suivants ;

Article L.211-1 :

Les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, ainsi que tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu

public ou approuvé en application de l'article L.313.1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

- des zones à l'intérieur desquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir au titre de articles L.430-1 et suivants.

Art L.430.1 :

Le permis de démolir est exigé :

- dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites,
- dans les zones délimitées par un Plan Local d'Urbanisme approuvé, en application du 7e de l'article L.123.1,
- aux immeubles et parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

5. L'autorisation préalable au titre de l'article L.442-2 :

Art. L442-2

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

6. Les règles spécifiques aux lotissements :

Art L.315.2.1 :

Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L.135.3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après la décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

Art L.315.8 :

Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par

décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L.315.3, L.315.4 et L.315.7 sont opposables.

Les règles spécifiques des lotissements s'appliquent concomitamment au Plan Local d'Urbanisme.

Les lotissements concernés par le maintien de ces règles sont répertoriés en annexe du présent PLU.

7. Les prescriptions au titre de législations particulières, notamment :

- Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite *Loi d'Orientation pour la Ville* ;
- Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la *protection et la mise en valeur des paysages* ;
- Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au *renforcement de la protection de l'environnement* ;
- Loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "*Loi sur l'Eau*" ;
- Loi du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement (*installations classées* soumises à autorisation ou à déclaration préalable) ;
- Dispositions relatives à l'application des articles 199 et 200 du code Forestier, livre V ;
- Prescriptions d'*isolation acoustique* des constructions situées au voisinage des infrastructures de transport terrestres, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'environnement ;

Axe concerné : RN 149

- Dispositions du Code Minier ;
- Dispositions du code de la Santé publique et du Règlement Sanitaire Départemental ;
- Dispositions relatives à la défense contre l'incendie (circulaire interministérielle n° 465 du 10.12.51 et arrêté préfectoral du 11.09.73) ;
- Dispositions relatives à la réception satisfaisante des émissions T.V. (article L.112.12 du code de l'Urbanisme et de la Construction) ;
- Arrêté du 20 août 1985 relatif aux bruits émis dans l'environnement par les installations classées ;
- Dispositions de l'article L.414-1 et suivant du Code de l'Environnement et les décrets relatifs à la gestion des sites Natura 2000

Notamment, les programmes et projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un Site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, excepté pour les travaux, ouvrages ou aménagements prévus par les contrats Natura 2000.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en 9 zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles délimitées sur les documents graphiques à l'échelle 1/5000^e et 1/2000^e

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II ci-après :

La zone Ua qui correspond aux espace mixte et denses du Centre-Bourg ;

La zone Ub, zone mixte, recouvre les extensions de l'urbanisation, moins denses que dans le Centre-Bourg, sous forme d'habitat pavillonnaire. Elle identifie l'extension du bourg ancien ainsi que celle des villages de Fleix ou encore de Vaulorin ;

La zone Uh correspond aux zones d'activités situées le long de la RN 149 ainsi qu'en limite de la voie ferrée ;

La zone Ux correspond à l'emprise de la voie ferrée

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III ci-après :

La zone AUa, correspond aux extensions futures de l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble. Elles se situent dans le prolongement du bourg (Derrière le Parc et La Galonnière), ou bien en extension du village de Vaulorin (Le Petit Gué) ;

La zone AUh, identifie l'extension future de la zone d'activités des Cartres ;

La zone AUI permet l'aménagement d'activités de loisirs, notamment d'hébergement, en liaison avec le plan d'eau.

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV ci-après :

La zone A identifie les terres nécessaires à l'activité agricole, où peuvent être implantés les sièges et bâtiments d'exploitation ;

Le secteur Ac identifie les carrières en cours d'exploitation ;

Le secteur Ad identifie la déchetterie.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V ci-après sont :

La zone Ne correspond aux hameaux situés au cœur des espaces agricoles mais qui accueillent également d'autres usages (habitat en particulier). Elle constitue des espaces de capacités d'accueil et de taille très limitées ;

La zone Np est la zone de protection et de mise en valeur des espaces naturels qui recouvre notamment les vallées de la Vendelogne et de l'Auxance et les bords du plan d'eau.

Les documents graphiques comportent en outre les indications suivantes :

Des emplacements réservés, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

Des espaces boisés classés.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES*** Art. L.123-1-13° :**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles et le caractère des constructions avoisinantes.

* Les adaptations ne peuvent être admises que pour les articles 3 à 13 inclus, des titres II à IV du présent règlement.

* L'adaptation mineure sollicitée doit rester strictement limitée et motivée.

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

* Les constructions de bâtiments scolaires, socio-éducatifs, sportifs, sanitaires ou hospitaliers, ainsi que les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis aux règles des articles 10 (hauteur maximale des constructions) et 14 (coefficient d'occupation du sol).

ARTICLE 5 - OUVRAGES TECHNIQUES

* Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements publics d'infrastructure sont autorisés.

Toutefois, dans les zones agricoles et naturelles, une attention particulière sera portée à leur intégration dans l'environnement. Elles ne doivent pas remettre en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole ou naturel de la zone.

* Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique (tels qu'ouvrages de défense contre la mer, château d'eau, pylone électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux lagunage, poste de refoulement, etc) ainsi qu'aux équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne.

* Les postes de transformations en cabine d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² dérogent aux règles générales définies aux articles 6 et 7 des zones dans lesquelles ils sont implantés ; est autorisée notamment l'implantation à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

ARTICLE 6 - BATIMENTS SINISTRÉS

* Est autorisée, dans toutes les zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, même si son implantation ne respecte pas les dispositions des articles 6 et 7 du règlement de la zone dans laquelle il est situé ; sous réserve du respect des dispositions de l'article 11 du règlement de la zone et que sa densité soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré.

* Toutefois, le permis de construire devra intervenir dans un délai de 2 ans suivant la date du sinistre et avoir pour but la reconstruction d'un bâtiment de même destination.

ARTICLE 7 - VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES ET ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

* En application de l'article 1^{er} du décret n°86.192 du 5 février 1986, le préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers, sur et aux abords des sites et zones archéologiques qu'ils risqueraient de compromettre.

* En vertu du titre III de la loi du 27 septembre 1941, toute découverte archéologique fortuite doit être déclarée soit auprès du maire de la commune qui avertit le préfet, lequel saisira le directeur régional des Affaires Culturelles, soit auprès de la direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie (102, grand'Rue - 86020 POITIERS).

La loi n°80-532 du 10 juillet 1980 "protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle".

* La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003, dans son article 2, énonce le principe selon lequel l'Etat doit veiller à "la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique".

Lorsqu'aura été prescrite la réalisation de fouilles archéologiques, le permis de construire, conformément à l'article L.421-2-4 du Code de l'Urbanisme, complété par la loi précitée, indiquera que les travaux de constructions ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces fouilles.

* Conformément au titre II du livre V du Code du Patrimoine, «les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui, en raison

de leur localisation, de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments de patrimoine archéologique, ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de sauvegarde par l'étude scientifique. »

TITRE II – ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE URBAINE Ua

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1.1- Les occupations et utilisations du sol citées à l'article Ua 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

Constructions

1.2- Les établissements, notamment les constructions à usage commercial, artisanal ou d'équipement collectif, qui, par leur destination, leur nature, leur importance, ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitation.

1.3 - Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage et aux activités de stockage et les constructions nécessaires à l'hébergement d'animaux (chenil, ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.

Lotissements

1.4- Les lotissements à usage d'activités (artisanales, industrielles ou commerciales).

Installations et travaux divers - Carrières

1.5- L'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravière.

1.6- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2c du code de l'urbanisme.

1.7- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes prévus à l'article R.442-2b du code de l'urbanisme.

1.8- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, et notamment le dépôt de véhicules hors d'usage.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

1.12- Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, conformément à l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme, dans la limite d'une caravane par unité foncière ;

1.13- Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;

1.14- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443.6 à 16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de satisfaire aux conditions énoncées :

2.1 - Les installations classées (à l'exception des carrières) nécessaires aux opérations d'aménagement (ou de construction) à condition :

- qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ;

- que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion...) ;

- que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants.

2.2- Les piscines et les terrains de loisirs annexes à l'habitation à l'exception de ceux utilisés pour la pratique des sports mécaniques ou engendrant des nuisances sonores.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UAa 3 -DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent faire demi-tour en une seule manœuvre par marche arrière.

Accès aux voies ouvertes au public

3.3- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur un fonds voisin, obtenue par acte

authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.4- Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 m.

3.5- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.6- Les accès de la voie publique à des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

3.7- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.8- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

Assainissement – Eaux Usées

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

4.3- En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, la demande d'autorisation ou la déclaration, devra contenir le projet d'un système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié.

4.4- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

Eaux pluviales

4.5- Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.6- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les

branchements des particuliers dans la partie privative aux réseaux électriques et de téléphonie doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

4.7- Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels des opérateurs, en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

4.8- Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés par câbles courants posés sur les façades.

4.9- Les réseaux du téléphone et de la télédistribution, internes aux lotissements et aux groupements d'habitations, seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- Sans objet.

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

6.1- Afin de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées, pour tous leurs niveaux :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.
- soit avec un retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation. Dans ce cas, une clôture maçonnée d'une hauteur de 2 m sera édifiée à l'alignement.

6.2- Toutefois, pourront présenter un retrait inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage :

- les constructions annexes à l'habitation (garage, abri de jardin ...)
- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ;
- les constructions implantées en mitoyenneté d'une construction existante ;

- l'extension de constructions existantes ;
- les piscines.

6.3- L'implantation des constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble pourra se faire à l'alignement ou en retrait des voies internes nouvelles.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

7.2- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

7.3- Les piscines pourront s'implanter librement sur la parcelle.

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

8.1- Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils peuvent être implantés librement les uns par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Sans objet.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres.

10.2- Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- pour les équipements de superstructure ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que sa hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions et installations doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

HABITATIONS

Architecture

11.2- Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect
 - proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.
- 11.3 -** Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire. les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

Clôtures

11.4- Pour les clôtures sur la rue seront autorisés :

- les murs pleins d'une hauteur de 1,80 m à 2,00 m. ;
- les murs d'une hauteur de 1,20 m surmontés d'une grille métallique.

11.5- Pour les clôtures en limite séparative seront autorisés :

- les murs pleins d'une hauteur de 1,80 m à 2,00 m,
- les grillages accompagnés d'une haie végétale.

11.6- Toutefois, les murs en matériaux traditionnels seront préservés dans la mesure du possible sur toute leur hauteur, et pourront être prolongés sur la même hauteur en respectant les techniques de mise en œuvre traditionnelle.

BATIMENTS ANNEXES

11.7- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, (etc.), devront être couverts de tuiles et revêtus d'un enduit. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES ET EQUIPEMENTS

11.8- Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, (etc.), devront être réalisés avec des matériaux de type pierre, aggloméré crépi.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.9- Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

11.10- Les clôtures lorsqu'elles ne sont pas végétales ne devront jamais dépasser 2 m de haut.

ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT

12.1- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées

en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique.

**ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES , AIRES
DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

13.1- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2- Dans les groupes d'habitations ou lotissements, la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale au dixième de la surface du terrain de l'opération.

13.3- Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols
--

**ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

14.1- Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 2 - ZONE URBAINE Ub

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1.1- Les occupations et utilisations du sol citées à l'article Ub 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

Constructions

1.2- Les établissements, notamment les constructions à usage commercial, artisanal ou d'équipement collectif, qui, par leur destination, leur nature, leur importance, ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitation.

1.3- Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage et aux activités de stockage et les constructions nécessaires à l'hébergement d'animaux (chenil, ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.

Lotissements

1.4- Les lotissements à usage d'activités (artisanales, industrielles ou commerciales).

Installations et travaux divers - Carrières

1.5- L'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravière.

1.6- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2c du code de l'urbanisme.

1.7- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes prévus à l'article R.442-2b du code de l'urbanisme.

1.8- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, et notamment le dépôt de véhicules hors d'usage.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

1.12- Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, conformément à l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme, dans la limite d'une caravane par unité foncière ;

1.13- Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;

1.14- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443.6 à 16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de satisfaire aux conditions énoncées :

2.1 - Les installations classées (à l'exception des carrières) nécessaires aux opérations d'aménagement (ou de construction) à condition :

- qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ;

- que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion...) ;

- que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants.

2.2- Les piscines et les terrains de loisirs annexes à l'habitation à l'exception de ceux utilisés pour la pratique des sports mécaniques ou engendrant des nuisances sonores.

2.3- Les dépôts d'hydrocarbures, à condition que ces installations soient liées à des garages, des stations-services ou des activités autorisées dans la zone.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ub 3 –DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent faire demi-tour en une seule manœuvre par marche arrière.

Accès aux voies ouvertes au public

3.3- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude

de passage sur un fonds voisin, obtenue par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.4- Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 m.

3.5- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.6- Les accès de la voie publique à des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

3.7- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.8- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

Assainissement – Eaux Usées

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

4.3- En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, la demande d'autorisation ou la déclaration, devra contenir le projet d'un système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié.

4.4- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

Eaux pluviales

4.5- Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.6- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux réseaux électriques et de téléphonie doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

4.7- Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels des opérateurs, en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

4.8- Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés par câbles courants posés sur les façades.

4.9- Les réseaux du téléphone et de la télédistribution, internes aux lotissements et aux groupements d'habitations, seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- Sans objet.

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

6.1- Afin de préserver le caractère du milieu bâti, la façade sur rue des nouvelles constructions doit être implantée, pour tous ses niveaux :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées,
- soit dans une bande se situant entre 5 et 8 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation.

6.2- Toutefois, pourront présenter un retrait inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage :

- les constructions annexes à l'habitation (garage, abri de jardin ...)
- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ;

- les constructions implantées en mitoyenneté d'une construction existante ;
- l'extension de constructions existantes ;
- les piscines.

6.3- L'implantation des constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble pourra se faire à l'alignement ou en retrait des voies internes nouvelles.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

7.2- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

7.3- Les piscines pourront s'implanter librement sur la parcelle.

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

8.1- Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils peuvent être implantés librement les uns par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Sans objet.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres.

10.2- Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- pour les équipements de superstructure ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminée, chaufferie, etc.) dans la limite d'une hauteur maximale de 15 mètres,
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que sa hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1- Les constructions et installations doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

HABITATIONS

Architecture

11.2- Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

11.3- Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

Clôtures

11.4- Elles seront sur la rue ou en limite séparative :

- soit de type végétal, doublées d'un grillage si nécessaire,
- soit réalisées sous forme d'un mur bahut d'une hauteur de 1,00 m maximum, surmonté ou non d'un grillage doublé d'une haie végétale, ou d'une grille. La hauteur de l'ensemble est limitée à 2 mètres.

11.5- Toutefois, les murs en matériaux traditionnels seront préservés dans la mesure du possible sur toute leur hauteur, et pourront être prolongés sur la même hauteur en respectant les techniques de mise en œuvre traditionnelle.

BATIMENTS ANNEXES

11.6- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, (etc.), devront être couverts de tuiles et revêtus d'un enduit. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES ET EQUIPEMENTS

11.7- Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, (etc.), devront être réalisés avec des matériaux de type pierre, aggloméré crépi.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.8- Les couvertures d'aspect brillant (rôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

11.9- Les clôtures lorsqu'elles ne sont pas végétales ne devront jamais dépasser 2 m de haut.

ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT

12.1- Lors de toute opération d'occupation du sol, des aires de stationnement, dont les normes minimales sont définies ci-dessous, doivent être réalisées, hors des voies et emprises publiques, sauf impossibilité technique.

12.2- Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement de bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

12.3- Il sera aménagé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement à l'exception des logements locatifs sociaux pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place par logement,
- pour les commerces : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface hors œuvre nette (SHON).

12.4- En outre, dans les lotissements ou groupes d'habitations, il sera aménagé sur les espaces communs : 1 place de stationnement pour 2 logements.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES , AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2- Dans les groupes d'habitations ou lotissements, la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale au dixième de la surface du terrain de l'opération.

13.3- Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.

13.4- Les clôtures végétales doivent être composées d'essence locales et diversifiées. Elles seront maintenues en forme libre dans la mesure du possible.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1- Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 3 - ZONE URBAINE Uh

**Section 1 - Nature de
l'occupation et de l'utilisation
du sol**

ARTICLE Uh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Constructions

- 1.1- Les constructions à usage d'habitation, exceptées celles visées à l'article Uh 2.
- 1.2- Les bâtiments liés à usage agricole.

Lotissements

- 1.3- Les lotissements et groupes d'habitations.

Installations et travaux divers - Carrières

- 1.4- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2-a et c du Code de l'urbanisme.
- 1.5- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- 1.6- Le stationnement de caravanes isolées ;
- 1.7- Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.
- 1.8- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443.6 à 16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont notamment autorisées les occupations et utilisation du sol suivantes, sous réserve des conditions énoncées :

Constructions

- 2.1- Toute construction à condition qu'elle abrite une activité commerciale, artisanale, industrielle ou de bureau ;
- 2.2- Les constructions à usage d'habitations destinées au logement de fonction des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des installations. Les locaux d'habitation devront être obligatoirement inclus ou accolés à l'un des bâtiments d'activité.

Lotissements

2.3- Les lotissements ou opérations groupées à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires, à condition que l'organisation de l'opération ne compromettent pas l'urbanisation de la future zone.

Installations classées

2.4- les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

2.5- les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages, des stations services ou des activités autorisées dans la zone.

Installations et travaux divers

2.6- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisées dans la zone.

**Section 2 - Conditions de
l'occupation du sol**

ARTICLE Uh 3 –DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1- Le permis peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

3.2- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.3- Les voies se terminant en impasse doivent comporter un dispositif permettant un demi-tour.

Accès aux voies ouvertes au public

3.4- Pour être constructible, une parcelle doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage

aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.

3.5- Un terrain faisant l'objet d'une opération de construction ne pourra avoir plus d'un accès sur la voie publique à moins que le constructeur n'apporte la preuve d'une nécessité technique.

3.6- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

3.7- Aucun accès nouveau ne sera créé sur la RN 149.

ARTICLE Uh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1- Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

Assainissement – Eaux usées

4.2- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe, pour toute construction générant des eaux usées.

4.3- En l'absence de réseau public, toutes les eaux doivent être dirigées, par des canalisations souterraines, vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences de textes réglementaires.

4.4- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

4.5- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux pluviales

4.6- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront récupérées sur la parcelle.

Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.7- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas de difficultés techniques reconnues par le service gestionnaire.

4.8 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages des télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels des opérateurs, en

vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

4.9 - Dans le cas de la restauration d'un bâtiment, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés par câbles courants posés sur les façades; il sera également demandé la mise en place de gaines ou fourreaux permettant la desserte intérieure des réseaux de télécommunications.

ARTICLE Uh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- Sans objet.

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

6.1 - Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite entre le terrain et la voie.

6.2 - En bordure de la RN 149, voie classée à grande circulation, les constructions doivent être édifiées à 35 m au moins de l'axe de la route.

6.3 – Le long des autres voies ou des emprises publiques, les constructions doivent être édifiées à 10 m au moins de l'alignement et à 15 m au moins de l'axe de la voie. Toutefois, peuvent être implantées à 5 m minimum de l'alignement et à 10 m au moins de l'axe des voies, les constructions à usage de bureaux, logement de gardien, postes de distribution de carburant.

6.4- Les extensions des bâtiments déjà en partie implantés dans la bande de recul énoncée à l'alinéa précédent (6.3) et existants à la date d'approbation du PLU, pourront être autorisées en deçà de cette bande, si elles se réalisent dans le prolongement du bâti existant.

ARTICLE Uh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions devront être implantées à 6 m au moins des limites séparatives.

7.2- Cette distance peut être ramenée à 3 m minimum pour les bâtiments qui n'abritent pas d'activités nuisantes (bureaux, logement de gardien, distribution de carburant, etc).

7.3- Les constructions de moins de 6 m de hauteur peuvent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

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

8.1- La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Néant.

ARTICLE Uh 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 10 m, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures et 6 m pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux.

10.2 - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc).

ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

11.2- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

Façades

11.3- La couleur des revêtements de façades et des toitures doit être choisie dans les gammes de gris, d'ocres clair à brun ou vert. La couleur dominante pourra être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.

11.4- Les talutages supérieurs à 50 cm de hauteur extérieurs à l'emprise bâtie sont interdits.

Clôtures

11.5- Si une clôture est réalisée en bordure de voie ou en limite séparative, elle ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 m, sauf nécessité particulière de protection.

11.6- Au droit des accès sur la voie publique, une bonne visibilité latérale doit être assurée.

ARTICLE Uh 12 – STATIONNEMENT

12.1- La place réservée au stationnement des véhicules et les aires d'évolution des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE Uh 13 - ESPACES LIBRES , AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1 - Les plantations existantes lorsqu'elles présentent un intérêt floristique, faunistique ou esthétique seront conservées dans la mesure du possible.

13.2 – Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement en particulier les marges de retrait, doivent être végétalisées et entretenues.

13.3 - les clôtures végétales doivent être composées d'essence locales et diversifiées. Elles seront maintenues en forme libre dans la mesure du possible.

13.4- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations, travaux divers, dépôts, etc, autorisés dans la zone.

**Section 3 - Possibilités maximales
d'occupation des sols**

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1- Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 4 - ZONE URBAINE Ux

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Sont interdit les constructions, installations, et modes d'occupation du sol de toute nature à l'exception de ceux visés à l'article Ux2.

ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 – Ne sont autorisés que les constructions, installations, modes d'occupation du sol de toute nature à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ux 3 –DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1- Le permis peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

3.2- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

3.3- Les voies se terminant en impasse doivent comporter un dispositif permettant un demi-tour par une marche arrière.

Accès aux voies ouvertes au public

3.4- 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 et obtenu en application de l'article 682 du code civil.

3.5- Un terrain faisant l'objet d'une opération de construction ne pourra avoir plus d'un accès sur la voie publique à moins que le constructeur n'apporte la preuve d'une nécessité technique.

3.6- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

Assainissement – Eaux usées

4.2- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe, pour toute construction générant des eaux usées.

4.3- En l'absence de réseau public, toutes les eaux doivent être dirigées, par des canalisations souterraines, vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences de textes réglementaires.

4.4- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

4.5- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux pluviales

4.6- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront récupérées sur la parcelle.

Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.7- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas de difficultés techniques reconnues par le service gestionnaire.

ARTICLE Ux 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- Sans objet.

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

6.1- Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

6.2- Toutefois, pour des raisons techniques, une implantation à l'alignement ou avec un recul inférieur à 5 mètres pourra être autorisé.

ARTICLE Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions pourront s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

8.1- Deux bâtiments non contigus devront être implantés à une distance d'au moins 3 mètres l'un de l'autre.

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Sans objet.

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- Non réglementé.

ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR***Aspect général***

11.1- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE Ux 12 – STATIONNEMENT

12.1- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE Ux 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1- Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1- Il n'est pas fixé de COS.

TITRE III – ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1 - ZONE A URBANISER AUa

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

1.1 - Les occupations et utilisations du sol citées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

1.2- Toute construction ou installation susceptible de compromettre l'aménagement cohérent de la zone.

Constructions

1.3- Les constructions isolées à usage d'habitation

1.4- Les établissements, notamment les constructions à usage commercial, artisanal ou d'équipement collectif, qui, par leur destination, leur nature, leur importance, ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitation.

1.5 - Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage et aux activités de stockage et les constructions nécessaires à l'hébergement d'animaux (chenil, ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.

Lotissements

1.6- Les lotissements à usage d'activités (artisanales, industrielles ou commerciales).

Installations et travaux divers - Carrières

1.7- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

1.8- Les utilisations du sol visés à l'article R.442-2-b et R.442-2-c du Code de l'Urbanisme.

1.9- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, et notamment le dépôt de véhicules hors d'usage.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

1.10- Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, conformément à l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme, dans la limite d'une caravane par unité foncière ;

1.11- Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;

1.12- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443.6 à 16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1- Sont admises dans la zone AUa les occupations et utilisations du sol, sauf celles mentionnées à l'article 1, si elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent de la zone.

Constructions

2.2- Les constructions qui font partie d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

2.3- Les constructions à usage d'activités (artisanal, commercial...), à condition de ne pas créer de nuisances pour le voisinage.

Lotissements

2.4- Les lotissements, groupes d'habitations ou opérations d'aménagement à vocation d'habitation pouvant intégrer commerces, bureaux, activités de services et équipements.

Installations classées

2.5- Les installations classées (à l'exception des carrières) nécessaires aux opérations d'aménagement (ou de construction) à condition :

- qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ;
- que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion...) ;
- que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AUa 3 – DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles

se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent aisément faire demi-tour en une seule manœuvre par marche arrière.

Accès aux voies ouvertes au public

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

3.4- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 m.

3.5- Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.6- toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique

3.7- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

3.8- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.9- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

Assainissement – Eaux Usées

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

4.3- En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, la demande d'autorisation ou la déclaration, devra contenir le projet d'un système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié.

4.4- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

4.5- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et

égouts pluviaux est interdit. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

Eaux pluviales

4.6- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération.

Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.7- Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels des opérateurs, en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

4.8- Les réseaux du téléphone et de la télédistribution, internes aux lotissements et aux groupements d'habitations, seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

ARTICLE AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec les exigences liées à leur assainissement.

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

6.1- Afin de préserver le caractère du milieu bâti, la façade sur rue des nouvelles constructions doit être implantée, pour tous ses niveaux :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées,
- soit dans une bande se situant entre 5 et 8 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation.

6.2- Toutefois, pourront présenter un retrait inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage :

- les constructions annexes à l'habitation (garage, abri de jardin ...) ;
- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ;
- les constructions implantées en mitoyenneté d'une construction existante ;
- l'extension de constructions existantes ;
- les piscines.

6.3- L'implantation des constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble pourra se faire à l'alignement ou en retrait des voies internes nouvelles.

ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

7.2- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

7.3- Les piscines pourront s'implanter librement sur la parcelle.

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

8.1- Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils peuvent être implantés librement les uns par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Néant

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions et installations doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

HABITATIONS

Architecture

11.2- Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

11.3 - Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

Clôtures

11.4- Elles seront sur la rue ou en limite séparative :

- soit de type végétal, doublées d'un grillage si nécessaire,

- soit réalisées sous forme d'un mur bahut d'une hauteur de 1,00 m maximum, surmonté ou non d'un grillage doublé d'une haie végétale, ou d'une grille. La hauteur de l'ensemble est limitée à 2 mètres.

11.5- Toutefois, les murs en matériaux traditionnels seront préservés dans la mesure du possible sur toute leur hauteur, et pourront être prolongés sur la même hauteur en respectant les techniques de mise en œuvre traditionnelle.

BATIMENTS ANNEXES

11.6- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, (etc.), devront être couverts de tuiles et revêtus d'un enduit. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES ET EQUIPEMENTS

11.7- Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, (etc.), devront être réalisés avec des matériaux de type pierre, aggloméré crépis.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.8- Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

11.9- Les clôtures lorsqu'elles ne sont pas végétales ne devront jamais dépasser 2 m de haut.

ARTICLE AUa 12 – STATIONNEMENT

12.1- Lors de toute opération d'occupation du sol, des aires de stationnement, dont les normes minimales sont définies ci-dessous, doivent être réalisées, hors des voies et emprises publiques, sauf impossibilité technique.

12.2- Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement de bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

12.3- Il sera aménagé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement à l'exception des logements locatifs sociaux pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place par logement,

- pour les commerces : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface hors œuvre nette (SHON).

12.4- En outre, dans les lotissements ou groupes d'habitations, il sera aménagé sur les espaces communs : 1 place de stationnement pour 2 logements.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES , AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2- Dans les groupes d'habitations ou lotissements, la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale au dixième de la surface du terrain de l'opération.

13.3- Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.

13.4- Les clôtures végétales doivent être composées d'essence locales et diversifiées. Elles seront maintenues en forme libre dans la mesure du possible.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1- Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 2 - ZONE A URBANISER AUh

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Constructions

1.1- Les constructions à usage d'habitation, exceptées celles visées à l'article AUh 2.

1.2- Les bâtiments liés à usage agricole.

Lotissements

1.3- Les lotissements et groupes d'habitations.

Installations et travaux divers - Carrières

1.4- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2-a et c du Code de l'urbanisme.

1.5- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

1.6- Le stationnement de caravanes isolées.

1.7- Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.

1.8- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443.6 à 16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions énoncées :

Constructions

2.1- Toute construction à condition qu'elle abrite une activité commerciale, artisanale, industrielle ou de bureau ;

2.2- Les constructions à usage d'habitations destinées au logement de fonction des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des installations. Les locaux d'habitation devront être obligatoirement inclus ou accolés à l'un des bâtiments d'activité.

Lotissements

2.3- Les lotissements ou opérations groupées à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires, à condition que l'organisation de l'opération ne compromettent pas l'urbanisation de la future zone.

Installations classées

2.4- les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

2.5- les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages, des stations services ou des activités autorisées dans la zone.

Installations et travaux divers

2.6- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisées dans la zone.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AUh 3 -DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1- Le permis peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

3.2- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.3- Les voies se terminant en impasse doivent comporter un dispositif permettant un demi-tour.

Accès aux voies ouvertes au public

3.4- Pour être constructible, une parcelle doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage

aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.

3.5- Un terrain faisant l'objet d'une opération de construction ne pourra avoir plus d'un accès sur la voie publique à moins que le constructeur n'apporte la preuve d'une nécessité technique.

3.6- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

3.7- Aucun accès nouveau ne sera créé sur la RN 149, en dehors de l'accès principale de la zone.

ARTICLE AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1- Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

Assainissement – Eaux usées

4.2- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe, pour toute construction générant des eaux usées.

4.3- En l'absence de réseau public, toutes les eaux doivent être dirigées, par des canalisations souterraines, vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences de textes réglementaires.

4.4- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

4.5- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux pluviales

4.6- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront récupérées sur la parcelle.

Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.7- Les réseaux du téléphones et de la télédistribution éventuelle, internes aux lotissements, seront réalisés en souterrains.

4.8- Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

ARTICLE AUh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- Sans objet.

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

6.1 - Cet article est applicable aux voies publiques ou privées, desservant plusieurs parcelles et ouvertes à la circulation générale, ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite entre le terrain et la voie.

6.2 - En bordure de la RN 149, voie classée à grande circulation, les constructions doivent être édifiées à 35 m au moins de l'axe de la route.

6.3- Le long des autres voies ou des emprises publiques, les constructions doivent être édifiées à 10 m au moins de l'alignement et à 15 m au moins de l'axe de la voie. Toutefois, peuvent être implantés à 5 m minimum de l'alignement et à 10 m au moins de l'axe des voies, les constructions à usage de bureaux, logement de gardien, postes de distribution de carburant.

ARTICLE AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions devront être implantées à 6 m au moins des limites séparatives.

7.2- Cette distance peut être ramenée à 3 m minimum pour les bâtiments qui n'abritent pas d'activités nuisantes (bureaux, logement de gardien, distribution de carburant, etc.).

7.3- Les constructions de moins de 6 m de hauteur peuvent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

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

8.1- La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE AUh 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Néant.

ARTICLE AUh 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 10 m, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures et 6 m pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux.

10.2 - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc).

ARTICLE AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

11.2- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

Façades

11.3- La couleur des revêtements de façades et des toitures doit être choisie dans les gammes de gris, d'ocres clair à brun ou vert. La couleur dominante pourra être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.

11.4- Les talutages supérieurs à 50 cm de hauteur extérieurs à l'emprise bâtie sont interdits.

Clôtures

11.5- Si une clôture est réalisée en bordure de voie ou en limite séparative, elle ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 m, sauf nécessité particulière de protection.

11.6- Au droit des accès sur la voie publique, une bonne visibilité latérale doit être assurée.

ARTICLE AUh 12 – STATIONNEMENT

12.1- La place réservée au stationnement des véhicules et les aires d'évolution des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE AUh 13 - ESPACES LIBRES , AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1 - Les plantations existantes lorsqu'elles présentent un intérêt floristique, faunistique ou esthétique seront conservées dans la mesure du possible.

13.2 – Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement en particulier les marges de retrait, doivent être végétalisées et entretenues.

13.3 - les clôtures végétales doivent être composées d'essence locales et diversifiées. Elles seront maintenues en forme libre dans la mesure du possible.

13.4- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations, travaux divers, dépôts, etc, autorisés dans la zone.

**Section 3 - Possibilités maximales
d'occupation des sols**

ARTICLE AUh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1- Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 3 - ZONE A URBANISER AUI

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Sont interdites les occupations et utilisations suivantes non visées à l'article AUI 2:

ARTICLE AUI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont admises dans la zone AUI que les occupations et utilisations du sol suivantes après modification ou révision du PLU, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de la zone:

Constructions

2.1- Les constructions, équipements et aménagements à conditions qu'ils soient liés aux activités de loisirs et d'hébergement, notamment les équipements hôteliers et les établissements de restauration, ainsi que les aires de stationnement.

2.2- Les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des activités implantées dans la zone.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

2.3- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443.6 à 16 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services communs.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AUI 3 – DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent aisément faire demi-tour en une seule manœuvre par marche arrière.

Accès aux voies ouvertes au public

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

3.4- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 m.

3.5- Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.6- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique

3.7- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

3.8- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.9- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

ARTICLE AUI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

Assainissement – Eaux Usées

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

4.3- En l'absence de réseau public d'assainissement, la demande d'autorisation ou la déclaration, devra contenir le projet d'un système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié.

4.4- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

4.5- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdit. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

Eaux pluviales

4.6- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération.

Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.7- Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels des opérateurs, en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

ARTICLE AUI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec les exigences liées à leur assainissement.

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

6.1 - Les constructions devront être implantées :
- à 75 m minimum de l'axe de la RN 149, à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- à 6 m minimum de l'alignement des voies communales et des chemins ruraux.

ARTICLE AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

7.2- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

7.3- Les piscines pourront s'implanter librement sur la parcelle.

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

8.1- Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils peuvent être implantés librement les uns par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

ARTICLE AUI 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Néant

ARTICLE AUI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres.

ARTICLE AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions et installations doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Architecture

11.2- Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

11.3 - Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les

constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

Toitures

11.4- Les couvertures des constructions nouvelles doivent être réalisées en tuile «canal» ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorants (il est alors conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée), soit en ardoise.

Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % si la couverture est en tuile et supérieures à 80 % si la couverture est en ardoise.

11.5- Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

11.6- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faîtage sur la limite.

Murs-façades

11.7- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) est interdit.

11.8- Le parement extérieur des murs sera soit en pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.

Clôtures

11.9- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

11.10- En limite des voies et des places publiques, les clôtures seront :

- de type végétal doublé d'un grillage si nécessaire,
- ou réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur sera comprise entre 1,50 m et 2 m.

11.11- Les murs existants en matériaux traditionnels seront préservés dans la mesure du possible sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur, en respectant une mise en œuvre traditionnelle.

BÂTIMENTS ANNEXES

11.12- Les bâtiments annexes devront être couverts de tuiles et revêtus d'un enduit. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

ARTICLE AUI 12 – STATIONNEMENT

12.1- Lors de toute opération d'occupation du sol, des aires de stationnement, dont les normes minimales sont définies ci-dessous, doivent être réalisées, hors des voies et emprises publiques, sauf impossibilité technique.

ARTICLE AUI 13 - ESPACES LIBRES , AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2- Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.

13.3- Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées. Elles seront maintenues en forme libre dans la mesure du possible.

**Section 3 : Possibilités maximales
d'occupation des sols**

ARTICLE AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1- Sans objet.

TITRE IV – ZONE AGRICOLE A

CHAPITRE 1 : ZONE AGRICOLE A

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

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol toutes les occupations et utilisations du sol non visée à l'article A2.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous condition :

- 2.1- Les constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole.
- 2.2- Les constructions destinées au logement des exploitants, à condition qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation et après l'édification de ces derniers.
- 2.3- L'aménagement, la transformation ou l'extension des bâtiments existants, dans une limite de 200m², éventuellement avec changement d'affectation (notamment en gîtes), sous réserve qu'ils soient liés et constituent une activité accessoire à l'exploitation agricole.
- 2.4- Les abris de jardin dans une limite de 12 m².
- 2.5- Les stations de pompage si elles sont liées à une activité autorisée dans la zone.
- 2.6- Les établissements soumis au régime des installations classées (à l'exception des carrières ou gravières) à condition qu'ils soient liés aux activités agricoles, forestières, viticoles ou d'élevage, ainsi que la construction d'habitations nécessaires au logement des personnes assurant, la direction, le gardiennage ou la surveillance de ces établissements, sous réserve qu'elles n'entravent pas de développement des exploitations agricoles avoisinantes.

2.7- Les affouillements (à l'exception des carrières ou gravières) et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone.

2.8- Les aires naturelles de camping sous réserve de la réglementation en vigueur et que leur implantation soit contiguës à des constructions existantes.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 –DESSERTES DES TERRAINS ET ACCÈS

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1- Les voies ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Accès aux voies ouvertes au public

3.2- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur un fonds voisin, obtenue par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.3- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 mètres.

3.4- Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.5- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.6- Aucun nouvel accès sur la RN 149 ne pourra être autorisé.

ARTICLE A 4 – DESSERTES PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1- Toute occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement – Eaux Usées

4.2- Les constructions et installations qui génèrent des eaux usées peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitements agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

4.3- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

4.4- Toute évacuation des eaux usées ou des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdit. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

Eaux pluviales

4.5- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.6- 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

Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.7- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements des particuliers doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue. Les ouvrages doivent être réalisés en terrain privé.

4.8- Si le raccordement à certain de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

4.9- Dans le cas de la restauration d'immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- En l'absence de réseau public d'assainissement, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature des terrains.

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

6.1 - Les constructions devront être implantées :

- à 75 m minimum de part et d'autre de l'axe de la RN 149, à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des bâtiments d'exploitation agricole ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- à 15 m minimum de l'axe des R.D.

- à 6 m minimum de l'alignement des autres voies.

6.2- Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et déjà en partie implantés dans la bande de recul énoncée par rapport aux routes départementales et communales et chemins ruraux, pourront être autorisées en deçà des 15 m par rapport à l'axe d'une RD et des 6 m de l'alignement des autres de voies.

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

7.1- Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à 3 m.

7.2- Les constructions peuvent être implantées librement sur la parcelle.

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

8.1- La distance séparant deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 6 m.

8.2- Cette distance est ramenée à 3 m minimum pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure et les bâtiments annexes.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Néant.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

10.2- La hauteur n'est pas limitée pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole (silos, cuves, bâtiments d'élevages et de stockage, etc).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

HABITATIONS**Architecture**

11.2- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les paysages et constructions avoisinants.

Aspect général

11.3- L'aménagement des constructions, leur extension et les bâtiments annexes, intégrés dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions existantes et voisines.

11.4- Toute architecture étrangère à la région est interdite.

11.5- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Matériaux

11.6- Sont interdits:

- les peintures et les revêtements colorés dans les teintes vives;
- les bardages en tôle, matière plastique et Fibrociment;
- la peinture et le ravalement à sec en cas d'utilisation de la pierre de taille.

Toitures

11.7- Les couvertures des constructions nouvelles doivent être réalisées en tuile «canal» ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorants (il est alors conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée), soit en ardoise.

Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % si la couverture est en tuile et supérieures à 80 % si la couverture est en ardoise.

11.8- Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

11.9- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faitage sur la limite.

Murs-façades

11.10- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) est interdit.

11.11- Le parement extérieur des murs sera soit en pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.

Clôtures

11.12- En limite des voies et des places publiques, les clôtures seront :

- de type végétal doublé d'un grillage si nécessaire,
- ou réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur sera comprise entre 1,50 m et 2 m.

11.13- Les murs existants en matériaux traditionnels seront préservés dans la mesure du possible sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur, en respectant une mise en œuvre traditionnelle.

BÂTIMENTS ANNEXES

11.14 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc., devront être couverts en tuiles et revêtus d'un enduit.

Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.

CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES

11.15 - Les bâtiments supports d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage.

11.16 - Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site (la teinte du bardage devra être choisie dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun ou vert ; le blanc pur est interdit).

11.17 - Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.18 - Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

12.1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1- Les plantations existantes, lorsqu'elles présentent un intérêt floristique, faunistique ou

esthétique, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2- Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées. Elles seront maintenues en forme libre dans la mesure du possible.

13.3- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

**Section 3 - Possibilités maximales
d'occupation des sols**

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

14.1- Il n'est pas fixé de COS.

TITRE V – LES ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – ZONE NATURELLE N

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article N2.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés à condition d'être compatibles avec le caractère naturel de la zone :

Constructions

2.1- L'aménagement, la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes, y compris avec changement d'affectation, et sous réserve que :

- les bâtiments soient édifiés en matériaux durs traditionnels,
- le changement d'affectation n'aie pas pour objet une activité incompatible avec le caractère naturel de la zone, ni avec le voisinage d'habitations le cas échéant,
- l'extension ne conduise pas à un accroissement de plus de 25 % de la surface hors œuvre nette existante initialement,

2.2- Les bâtiments annexes à l'habitation dans la limite de 30 m² de surface hors œuvre nette, avec un maximum d'une annexe par habitation.

2.4- L'extension des constructions à usage agricole, sous réserve qu'elles soient édifiées en matériaux durs.

2.6- Les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, la mise en valeur, notamment économique, et, le cas échéant, l'ouverture au public de la zone.

Dans les secteurs de carrière identifiés sur les documents graphiques :

2.7- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières.

2.8- Les installations et bâtiments nécessaires à l'exploitation du sous-sol.

2.0- les travaux de remise en état du site.

Dans le secteur de la déchetterie identifié sur les documents graphiques:

2.10- Les travaux, aménagements, équipements et constructions nécessaires au fonctionnement de la déchetterie.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 –DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1- Les voies ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Accès aux voies ouvertes au public

3.2- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur un fonds voisin, obtenue par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.3- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 mètres.

3.4- Aucun nouvel accès sur la RN 149 ne pourra être autorisé.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1- Toute occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public de distribution.

Assainissement – Eaux Usées

4.2- Les constructions et installations qui génèrent des eaux usées peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitements agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

4.2- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement

devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

4.3- Toute évacuation des eaux usées ou des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdit. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

Eaux pluviales

4.4- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.5- 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

Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.6- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements des particuliers doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue. Les ouvrages doivent être réalisés en terrain privé.

4.7- Si le raccordement à certain de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

4.8- Dans le cas de la restauration d'immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- En l'absence de réseau public d'assainissement, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature des terrains.

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

6.1 - Les constructions devront être implantées :
- à 75 m minimum de part et d'autre de l'axe de la RN 149, à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des bâtiments d'exploitation agricole ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- à 15 m minimum de l'axe des R.D,

- à 6 m minimum de l'alignement des autres voies.

6.2- Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et déjà en partie implantés dans la bande de recul énoncée par rapport aux routes départementales et communales et chemins ruraux, pourront être autorisées en deçà des 15 m par rapport à l'axe d'une RD et des 6 m de l'alignement des autres de voies.

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

7.1- Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à 3 m.

7.2- Les piscines seront implantées librement sur la parcelle.

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

8.1- La distance séparant deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 6 m.

8.2- Cette distance est ramenée à 3 m minimum pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure et les bâtiments annexes.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Néant.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

10.2- La hauteur n'est pas limitée pour les installations conditionnées par des impératifs techniques.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

HABITATIONS

Architecture

11.2- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les paysages et constructions avoisinants.

Aspect général

11.3- L'aménagement des constructions, leur extension et les bâtiments annexes, intégrés dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions existantes et voisines.

11.4- Toute architecture étrangère à la région est interdite.

11.5- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Matériaux

11.6- Sont interdits:

- les peintures et les revêtements colorés dans les teintes vives ;
- les bardages en tôle, matière plastique et Fibrociment ;
- la peinture et le ravalement à sec en cas d'utilisation de la pierre de taille.

Toitures

11.7- Les couvertures des constructions nouvelles doivent être réalisées en tuile «canal» ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorants (il est alors conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée), soit en ardoise.

Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % si la couverture est en tuile et supérieures à 80 % si la couverture est en ardoise.

11.8- Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

11.9- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faitage sur la limite.

Murs-façades

11.10- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) est interdit.

11.11- Le parement extérieur des murs sera soit en pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.

Clôtures

11.11- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

11.12- En limite des voies et des places publiques, les clôtures seront :

- de type végétal doublé d'un grillage si nécessaire,
- ou réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur sera comprise entre 1,50 m et 2 m.

11.13- Les murs existants en matériaux traditionnels seront préservés dans la mesure du possible sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur, en respectant une mise en œuvre traditionnelle.

BÂTIMENTS ANNEXES

11.14 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc., devront être couverts en tuiles et revêtus d'un enduit.

Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

12.1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1- Les plantations existantes, lorsqu'elles présentent un intérêt floristique, faunistique ou esthétique, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2- Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées. Elles seront maintenues en forme libre dans la mesure du possible.

13.3- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Section 3 - Possibilités maximales
d'occupation des sols

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1- Sans objet.

CHAPITRE 2 – ZONE NATURELLE Ne

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ne 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article Ne2.

ARTICLE Ne 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés à condition d'être compatibles avec le caractère naturel de la zone :

Constructions

2.1- L'aménagement, la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes, y compris avec changement d'affectation, et sous réserve que :

- les bâtiments soient édifiés en matériaux durs traditionnels,
- le changement d'affectation n'aie pas pour objet une activité incompatible avec le caractère naturel de la zone, ni avec le voisinage d'habitations le cas échéant
- l'extension ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface hors œuvre nette existante initialement,

2.2- Les constructions nouvelles à usage d'habitation à l'exclusion des lotissements.

2.3- Les bâtiments annexes à l'habitation dans la limite de 30 m² de surface hors œuvre nette, avec un maximum d'une annexe par habitation.

2.4- L'aménagement et la construction de bâtiments destinés à l'accueil d'animaux, non liés à une activité professionnelle dans la limite de 50 m², et sous réserve du respect des distances prescrites par le règlement sanitaire départemental.

2.5- L'extension des constructions à usage agricole, sous réserve qu'elles soient édifiées en matériaux durs.

2.6- Les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, la mise en valeur, notamment économique, et, le cas échéant, l'ouverture au public de la zone, y compris les ouvrages hydrauliques agricoles et les clôtures.

Stationnement des caravanes

2.7- Le stationnement de caravanes isolées à condition d'être réalisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R.443.13 du Code de l'Urbanisme et d'être limité à une caravane par unité foncière.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ne 3 –DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1- Les voies ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Accès aux voies ouvertes au public

3.2- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur un fonds voisin, obtenue par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.3- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 mètres.

3.4- Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.5- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.6- Aucun nouvel accès sur la RN 149 ne pourra être autorisé.

ARTICLE Ne 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1- Toute occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone nécessitant une alimentation en eau

potable doit être raccordé au réseau public de distribution.

Assainissement – Eaux Usées

4.2- Les constructions et installations qui génèrent des eaux usées peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitements agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

4.3- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

4.4- Toute évacuation des eaux usées ou des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdit. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

Eaux pluviales

4.5- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.6- 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

Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.7- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements des particuliers doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue. Les ouvrages doivent être réalisés en terrain privé.

4.8- Si le raccordement à certain de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

4.9- Dans le cas de la restauration d'immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

ARTICLE Ne 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- En l'absence de réseau public d'assainissement, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature des terrains.

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

6.1 - Les constructions devront être implantées :

- à 15 m minimum de l'axe des R.D,
- à 6 m minimum de l'alignement des autres voies.

6.2- Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et déjà en partie implantés dans la bande de recul énoncée par rapport aux routes départementales et communales et chemins ruraux, pourront être autorisées en deçà des 15 m par rapport à l'axe d'une RD et des 6 m de l'alignement des autres de voies.

ARTICLE Ne 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à 3 m.

7.2- Les piscines seront implantées librement sur la parcelle.

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

8.1- La distance séparant deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 6 m.

8.2- Cette distance est ramenée à 3 m minimum pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure et les bâtiments annexes.

ARTICLE Ne 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Néant.

ARTICLE Ne 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

10.2- La hauteur n'est pas limitée pour les installations conditionnées par des impératifs techniques.

ARTICLE Ne 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

HABITATIONS**Architecture**

11.2- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les paysages et constructions avoisinants.

Aspect général

11.3- L'aménagement des constructions, leur extension et les bâtiments annexes, intégrés dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions existantes et voisines.

11.4- Toute architecture étrangère à la région est interdite.

11.5- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Matériaux

11.6- Sont interdits:

- les peintures et les revêtements colorés dans les teintes vives ;
- les bardages en tôle, matière plastique et Fibrociment ;
- la peinture et le ravalement à sec en cas d'utilisation de la pierre de taille.

Toitures

11.7- Les couvertures des constructions nouvelles doivent être réalisées en tuile «canal» ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorants (il est alors conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée), soit en ardoise.

Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % si la couverture est en tuile et supérieures à 80 % si la couverture est en ardoise.

11.8- Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

11.9- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faîtage sur la limite.

Murs-façades

11.10- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) est interdit.

11.11- Le parement extérieur des murs sera soit en pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront,

pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.

Clôtures

11.11- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

11.12- En limite des voies et des places publiques, les clôtures seront :

- de type végétal doublé d'un grillage si nécessaire,
- ou réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur sera comprise entre 1,50 m et 2 m.

11.13- Les murs existants en matériaux traditionnels seront préservés dans la mesure du possible sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur, en respectant une mise en œuvre traditionnelle.

BÂTIMENTS ANNEXES

11.14 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc., devront être couverts en tuiles et revêtus d'un enduit.

Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.

ARTICLE Ne 12 – STATIONNEMENT

12.1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE Ne 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS. PLANTATIONS

13.1- Les plantations existantes, lorsqu'elles présentent un intérêt floristique, faunistique ou esthétique, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2- Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées. Elles seront maintenues en forme libre dans la mesure du possible.

13.3- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

**Section 3 - Possibilités maximales
d'occupation des sols**

**ARTICLE Ne 14 - COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

14.1- Le COS est fixé à 0,20.

CHAPITRE 3 – ZONE NATURELLE DE PROTECTION Np

La zone Np identifie les espaces naturels de la Commune à protéger strictement en raison de la qualité de leurs paysages et de leur biodiversité.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Np 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes non visées à l'article Np2.

ARTICLE Np 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous condition :

2.1– Les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, la mise en valeur, notamment économique, et, le cas échéant, l'ouverture au public de la zone.

2.2- Les aménagements hydrauliques liés à la mise en valeur du plan d'eau.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Np 3 –DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS

3.1- Sans objet.

ARTICLE Np 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1- Sans objet.

ARTICLE Np 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- Sans objet.

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

6.1- Sans objet.

ARTICLE Np 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Sans objet.

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

8.1- Sans objet.

ARTICLE Np 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Sans objet.

ARTICLE Np 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- Sans objet.

ARTICLE Np 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1- En aucun cas, les installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE Np 12 – STATIONNEMENT

12.1- Sans objet.

ARTICLE Np 13 - ESPACES LIBRES , AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

13.2- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurés au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

**Section 3 - Possibilités maximales
d'occupation des sols**

**ARTICLE Np 14 - COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

14.1- Sans objet.

VI - ANNEXES

ANNEXE 1**RAPPEL CONCERNANT LES PROCEDURES RELATIVES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**

- 1- Les clôtures : articles L.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 2- Les démolitions : articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 3- Les coupes et abattages d'arbres : article L.130-1 du Code de l'Urbanisme
- 4- Les défrichements: article L.311-3 du Code Forestier
- 5- Les lotissements : articles L.315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 6- Les clôtures : articles L.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 7- Les installations classées : loi du 19 juillet 1976
- 8- Les campings et stationnement des caravanes : articles L.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 9- Les installations et travaux divers : articles L.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 10- Les carrières : articles 109 du Code Minier
- 11- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs : articles L.444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

ANNEXE 2

REGLEMENTATION CONCERNANT LE STATIONNEMENT DES CARAVANES, LE CARAVANAGE ET LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

1- Réglementation du camping sous tente et caravanage, ainsi que le stationnement isolé de caravanes

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 être déplacé par simple traction.

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

Le camping pratiqué isolément et le stationnement, d'une à six caravanes au plus par terrain, moins de 3 mois consécutifs ou non, par an, est libre, à l'exception :

- des rivages de la mer,
- des secteurs protégés (sites classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques, zones de protection du patrimoine architectural et urbain, zones de protections au titre de la loi de 1930 sur les sites),
- dans les Espaces boisés classés,
- dans un rayon de 200 mètres des points d'eau captés,
- dans des zones délimitées par arrêté municipal ou préfectoral (art. r.443-3 et suivants du Code de l'urbanisme),
- en application du pouvoir général de police des autorités locales (art. L.131-2 du Code des Communes).

Le stationnement pendant plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, d'une à six caravanes au plus sur un terrain, est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente (maire au nom de la commune, préfet au nom de l'Etat).

2- Réglementation des terrains aménagés de camping et de caravanage

La mise à disposition des campeurs de manière habituelle, de terrains ne recevant pas plus de 20 campeurs sous tentes ou caravanes à la fois, doit faire l'objet, de la part du propriétaire ou de celui qui a la jouissance du sol, d'une déclaration en mairie qui mentionne les dispositions prévues pour l'entretien du terrain.

Au-delà de 20 campeurs sous tentes ou de plus de six tentes ou caravanes à la fois, par terrain, quelle qu'en soit la durée, le propriétaire doit avoir obtenu une autorisation d'ouvrir et d'exploiter un terrain de camping-caravanage. L'autorisation fixe le nombre maximum d'emplacements réservés aux tentes et caravanes et impose le respect des normes d'équipement propres au mode d'occupation concerné. Elle tient lieu de permis de construire.

(article R.443-7 et suivants du Code de l'urbanisme)

3- Réglementation des habitations légères de loisirs

Sont des habitations légères de loisirs les constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, répondant aux conditions fixées par l'article R.111-16 du code de la construction et de l'habitation.

(article R.444-2 du Code de l'urbanisme)

Elles ne peuvent être implantées que :

- dans les terrains de camping et de caravanages permanents autorisés (dans une proportion de moins de 35% du nombre total d'emplacements autorisés),
- dans les terrains spécialement affectés à cet usage (autorisation d'aménager dans les mêmes formes que celles des terrains de camping et de caravanage),
- dans les villages de vacances classés en hébergement léger et dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées.

Au-delà de six caravanes par terrain, quelle qu'en soit la durée, le propriétaire doit avoir obtenu une autorisation d'ouvrir et d'exploiter un terrain de camping-caravanage.

4- Réglementation concernant le camping à la ferme et les aires naturelles des camps de tourisme

Le camping à la ferme peut être librement pratiqué, pour les agriculteurs, dans la limite de 20 campeurs et 6 abris (10 campeurs et 3 abris à l'intérieur des périmètres sensibles). Il doit faire l'objet d'une simple déclaration en mairie.

L'aire naturelle du camp de tourisme est une formule excessive de camping à la ferme instituée par l'arrêté du 15 novembre 1985.

En conséquence, elle ne correspond pas à un mode d'occupation du sol étant traité par dérogation. Elle peut être acceptée dans les zones agricoles des PLU, à condition d'avoir été autorisée par arrêté préfectoral et de respecter les normes édictées par l'arrêté précité, en particulier 25 installations par propriétaire, quelle que soit la superficie du terrain (minimum 1 hectare).

ANNEXE 3

REGLEMENTATION CONCERNANT LES EMBLEMENTS RESERVES

Sous réserve des dispositions de l'article L.423.1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme.

La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.123.17, dans les formes et les délais prévus à l'article L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

La mise en demeure est adressée à la Mairie de la commune où se situe le bien

La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéoses, d'habitation ou d'usage, ou qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits dans les deux mois suivant la publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Le bénéficiaire dispose d'un délai d'un an, à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire, pour se prononcer, et de deux ans (à compter de la même date) pour payer en cas d'accord amiable.

A défaut d'accord amiable, le juge de l'expropriation, saisi par l'une ou l'autre des parties, fixe le prix et l'indemnité de remploi, comme en matière d'expropriation.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain, dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ANNEXE 4

REGLEMENTATION CONCERNANT LES ESPACES BOISES CLASSES

Art L.130.1 :

Les plans locaux d'urbanisme 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, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code Forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 août 1963,
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

L'autorisation de coupes et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- dans les communes où un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421.2.1 et L.421.2.8.

Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421.4, la décision ne devient exécutoire que 15 jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421.9 sont alors applicables,

- dans les autres communes, au nom de l'Etat.

ANNEXE 5
REGLEMENTATION CONCERNANT LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Article R.442-2

Est subordonné à l'obtention d'une autorisation préalable, la réalisation d'installations ou de travaux divers dans les cas ci-après énumérés, lorsque l'occupation ou l'utilisation du sol doit se poursuivre pendant plus de trois mois :

- a) Les parcs d'attraction et 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 de l'article R.443-4 ou de l'article R.443-7,
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition que leur superficie soit supérieure à 100m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

ANNEXE 7
PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Le territoire communal est occupé dès l'époque néolithique.

Ainsi ont été recensés par le Service Régional de l'Archéologie dans la commune 5 sites archéologiques figurés au documents graphiques.

Cet inventaire ne constitue qu'un état des connaissances non exhaustif.

N°	LIEU-DIT	NATURE
1	Bourg, place de l'église	Nécropole du haut moyen-âge
2	Les Bardières	Voie antique Poitiers - Nantes
3	Bourg	Château médiéval
501	Fleix	Tumulus protohistoriques
502	La Pierre Levée	Dolmen néolithique

Donnée source : DRAC / SRA Poitou-Charentes

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

AYRON

REVISION SIMPLIFIEE

EXTRAIT DU REGLEMENT APPROUVE

5

Dossier approuvé par délibération du conseil municipal du 07 octobre 2005



ECP Urbanisme

Etudes, conseils, projets d'urbanisme

Christine Guérif, urbaniste

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : ZONE A URBANISER AUa

p 3

CHAPITRE 1 - ZONE A URBANISER AUa

**Section 1 - Nature de
l'occupation et de l'utilisation
du sol**

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

1.1 - Les occupations et utilisations du sol citées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

1.2- Toute construction ou installation susceptible de compromettre l'aménagement cohérent de la zone.

Constructions

1.3- Les constructions isolées à usage d'habitation

1.4- Les établissements, notamment les constructions à usage commercial, artisanal ou d'équipement collectif, qui, par leur destination, leur nature, leur importance, ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitation.

1.5 - Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage et aux activités de stockage et les constructions nécessaires à l'hébergement d'animaux (chenil, ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.

Lotissements

1.6- Les lotissements à usage d'activités (artisanales, industrielles ou commerciales).

Installations et travaux divers - Carrières

1.7- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

1.8- Les utilisations du sol visés à l'article R.442-2-b et R.442-2-c du Code de l'Urbanisme.

1.9- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, et notamment le dépôt de véhicules hors d'usage.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

1.10- Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, conformément à l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme, dans la limite d'une caravane par unité foncière ;

1.11- Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;

1.12- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443.6 à 16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1- Sont admises dans la zone AUa les occupations et utilisations du sol, sauf celles mentionnées à l'article 1, si elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent de la zone.

Constructions

2.2- Les constructions qui font partie d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

2.3- Les constructions à usage d'activités (artisanal, commercial...), à condition de ne pas créer de nuisances pour le voisinage.

Lotissements

2.4- Les lotissements, groupes d'habitations ou opérations d'aménagement à vocation d'habitation pouvant intégrer commerces, bureaux, activités de services et équipements.

Installations classées

2.5- Les installations classées (à l'exception des carrières) nécessaires aux opérations d'aménagement (ou de construction) à condition :

- qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ;
- que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion...) ;
- que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants.

**Section 2 : Conditions de
l'occupation du sol**

ARTICLE AUa 3 – DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles

se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent aisément faire demi-tour en une seule manœuvre par marche arrière.

Accès aux voies ouvertes au public

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

3.4- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 m.

3.5- Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.6- toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique

3.7- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

3.8- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.9- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Pour le site du Petit Gué

L'accès aux parcelles s'effectuera par la création d'une nouvelle voie venant se raccorder directement sur la RD 42.

La voie de desserte se raccordera également à la voie d'accès du lagunage.

Une liaison piétonne sera créée entre la raquette de retournement et le chemin creux situé au nord.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

Assainissement – Eaux Usées

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

4.3- En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, la demande d'autorisation ou la déclaration, devra contenir le projet d'un système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié.

4.4- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

4.5- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdit. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

Eaux pluviales

4.6- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération.

Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.7- Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels des opérateurs, en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

4.8- Les réseaux du téléphone et de la télédistribution, internes aux lotissements et aux groupements d'habitations, seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

ARTICLE AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec les exigences liées à leur assainissement.

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

6.1- Afin de préserver le caractère du milieu bâti, la façade sur rue des nouvelles constructions doit être implantée, pour tous ses niveaux :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées,
- soit dans une bande se situant entre 5 et 8 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation.

6.2- Toutefois, pourront présenter un retrait inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage :

- les constructions annexes à l'habitation (garage, abri de jardin ...);
- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ;
- les constructions implantées en mitoyenneté d'une construction existante ;
- l'extension de constructions existantes ;
- les piscines.

6.3- L'implantation des constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble pourra se faire à l'alignement ou en retrait des voies internes nouvelles.

ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

7.2- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

7.3- Les piscines pourront s'implanter librement sur la parcelle.

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

8.1- Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils peuvent être implantés librement les uns par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Néant

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions et installations doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

HABITATIONS

Architecture

11.2- Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

11.3 - Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

Clôtures

11.4- Elles seront sur la rue ou en limite séparative :

- soit de type végétal, doublées d'un grillage si nécessaire,
- soit réalisées sous forme d'un mur bahut d'une hauteur de 1,00 m maximum, surmonté ou non d'un grillage doublé d'une haie végétale, ou d'une grille. La hauteur de l'ensemble est limitée à 2 mètres.

11.5- Toutefois, les murs en matériaux traditionnels seront préservés dans la mesure du possible sur toute leur hauteur, et pourront être prolongés sur la même hauteur en respectant les techniques de mise en œuvre traditionnelle.

BATIMENTS ANNEXES

11.6- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, (etc.), devront être couverts de tuiles et revêtus d'un enduit. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES ET EQUIPEMENTS

11.7- Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, (etc.), devront être réalisés avec des matériaux de type pierre, aggloméré crépis. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.8- Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

11.9- Les clôtures lorsqu'elles ne sont pas végétales ne devront jamais dépasser 2 m de haut.

**Section 3 : Possibilités maximales
d'occupation des sols**

ARTICLE AUa 12 – STATIONNEMENT

12.1- Lors de toute opération d'occupation du sol, des aires de stationnement, dont les normes minimales sont définies ci-dessous, doivent être réalisées, hors des voies et emprises publiques, sauf impossibilité technique.

12.2- Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement de bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

12.3- Il sera aménagé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement à l'exception des logements locatifs sociaux pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place par logement,
- pour les commerces : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface hors œuvre nette (SHON).

12.4- En outre, dans les lotissements ou groupes d'habitations, il sera aménagé sur les espaces communs : 1 place de stationnement pour 2 logements.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES , AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2- Dans les groupes d'habitations ou lotissements, la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale au dixième de la surface du terrain de l'opération.

13.3- Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.

13.4- Les clôtures végétales doivent être composées d'essence locales et diversifiées. Elles seront maintenues en forme libre dans la mesure du possible.

Pour le site du Petit Gué

Le chemin creux séparant les parcelles 1257, 452 et les parcelles 59 et 60 est conservé.

La haie bocagère longeant le chemin creux sera conservée.

Une nouvelle haie arborescente sera plantée entre les parcelles 60 et 61 afin d'assurer l'intégration du futur quartier avec son environnement

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1- Il n'est pas fixé de COS.

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

AYRON

MODIFICATION N°1 – E

EXTRAIT DU REGLEMENT APPROUVE

5

Dossier approuvé par délibération du conseil municipal du 07 octobre 2005



ECP Urbanisme

Etudes, conseils, projets d'urbanisme

Christine Guérif, urbaniste

SOMMAIRE

CHAPITRE 2 : ZONE URBAINE Ub	p 3
CHAPITRE 1 : ZONE A URBANISER AUa	p 7
CHAPITRE 3 - ZONE A URBANISER AUI	p 12
CHAPITRE 3 - ZONE NATURELLE Np	p 16

CHAPITRE 2 - ZONE URBAINE Ub

**Section 1 - Nature de
l'occupation et de l'utilisation
du sol**

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites:

1.1- Les occupations et utilisations du sol citées à l'article Ub 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

Constructions

1.2- Les établissements, notamment les constructions à usage commercial, artisanal ou d'équipement collectif, qui, par leur destination, leur nature, leur importance, ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitation.

1.3- Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage et aux activités de stockage et les constructions nécessaires à l'hébergement d'animaux (chenil, ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.

Lotissements

1.4- Les lotissements à usage d'activités (artisanales, industrielles ou commerciales).

Installations et travaux divers - Carrières

1.5- L'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravière.

1.6- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2c du code de l'urbanisme.

1.7- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes prévus à l'article R.442-2b du code de l'urbanisme.

1.8- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, et notamment le dépôt de véhicules hors d'usage.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

1.12- Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, conformément à l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme, dans la limite d'une caravane par unité foncière ;

1.13- Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;

1.14- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443.6 à 16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de satisfaire aux conditions énoncées :

2.1 - Les installations classées (à l'exception des carrières) nécessaires aux opérations d'aménagement (ou de construction) à condition :
- qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ;

- que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion...) ;

- que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants.

2.2- Les piscines et les terrains de loisirs annexes à l'habitation à l'exception de ceux utilisés pour la pratique des sports mécaniques ou engendrant des nuisances sonores.

2.3- Les dépôts d'hydrocarbures, à condition que ces installations soient liées à des garages, des stations-services ou des activités autorisées dans la zone.

**Section 2 - Conditions de
l'occupation du sol**

ARTICLE Ub 3 –DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent faire demi-tour en une seule manœuvre par marche arrière.

Accès aux voies ouvertes au public

3.3- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude

de passage sur un fonds voisin, obtenue par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.4- Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 m.

3.5- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.6- Les accès de la voie publique à des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

3.7- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.8- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

Assainissement – Eaux Usées

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

4.3- En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, la demande d'autorisation ou la déclaration, devra contenir le projet d'un système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié.

4.4- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

Eaux pluviales

4.5- Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.6- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux réseaux électriques et de téléphonie doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

4.7- Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels des opérateurs, en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

4.8- Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés par câbles courants posés sur les façades.

4.9- Les réseaux du téléphone et de la télédistribution, internes aux lotissements et aux groupements d'habitations, seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- Sans objet.

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

6.1- Afin de préserver le caractère du milieu bâti, la façade sur rue des nouvelles constructions doit être implantée, pour tous ses niveaux :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées,
- soit à 5 mètres au moins de l'alignement.

6.2- Toutefois, pourront présenter un retrait inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage :

- les constructions annexes à l'habitation (garage, abri de jardin ...) ;
- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ;

- les constructions implantées en mitoyenneté d'une construction existante ;
- l'extension de constructions existantes ;
- les piscines.

6.3- L'implantation des constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble pourra se faire à l'alignement ou en retrait des voies internes nouvelles.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

7.2- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

7.3- Les piscines pourront s'implanter librement sur la parcelle.

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

8.1- Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils peuvent être implantés librement les uns par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Sans objet.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres.

10.2- Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- pour les équipements de superstructure ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminée, chaufferie, etc.) dans la limite d'une hauteur maximale de 15 mètres,
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que sa hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1- Les constructions et installations doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

HABITATIONS

Architecture

11.2- Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

11.3- Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

Clôtures

11.4- Elles seront sur la rue ou en limite séparative :

- soit de type végétal, doublées d'un grillage si nécessaire,
- soit réalisées sous forme d'un mur bahut d'une hauteur de 1,00 m maximum, surmonté ou non d'un grillage doublé d'une haie végétale, ou d'une grille. La hauteur de l'ensemble est limitée à 2 mètres.

11.5- Toutefois, les murs en matériaux traditionnels seront préservés dans la mesure du possible sur toute leur hauteur, et pourront être prolongés sur la même hauteur en respectant les techniques de mise en œuvre traditionnelle.

BATIMENTS ANNEXES

11.6- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, (etc.), devront être couverts de tuiles et revêtus d'un enduit. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES ET EQUIPEMENTS

11.7- Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, (etc.), devront être réalisés avec des matériaux de type pierre, aggloméré crépi.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.8- Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

11.9- Les clôtures lorsqu'elles ne sont pas végétales ne devront jamais dépasser 2 m de haut.

ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT

12.1- Lors de toute opération d'occupation du sol, des aires de stationnement, dont les normes minimales sont définies ci-dessous, doivent être réalisées, hors des voies et emprises publiques, sauf impossibilité technique.

12.2- Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement de bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

12.3- Il sera aménagé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement à l'exception des logements locatifs sociaux pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place par logement,
- pour les commerces : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface hors œuvre nette (SHON).

12.4- En outre, dans les lotissements ou groupes d'habitations, il sera aménagé sur les espaces communs : 1 place de stationnement pour 2 logements.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES , AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2- Dans les groupes d'habitations ou lotissements, la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale au dixième de la surface du terrain de l'opération.

13.3- Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.

13.4- Les clôtures végétales doivent être composées d'essence locales et diversifiées. Elles seront maintenues en forme libre dans la mesure du possible.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols
--

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1- Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 1 - ZONE A URBANISER AUa

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

1.1 - Les occupations et utilisations du sol citées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

1.2- Toute construction ou installation susceptible de compromettre l'aménagement cohérent de la zone.

Constructions

1.3- Les établissements, notamment les constructions à usage commercial, artisanal ou d'équipement collectif, qui, par leur destination, leur nature, leur importance, ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitation.

1.4 - Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage et aux activités de stockage et les constructions nécessaires à l'hébergement d'animaux (chenil, ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.

Lotissements

1.5- Les lotissements à usage d'activités (artisanales, industrielles ou commerciales).

Installations et travaux divers - Carrières

1.6- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

1.7- Les utilisations du sol visés à l'article R.442-2-b et R.442-2-c du Code de l'Urbanisme.

1.8- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, et notamment le dépôt de véhicules hors d'usage.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

1.9- Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, conformément à l'article R.443.4 du Code de l'Urbanisme, dans la limite d'une caravane par unité foncière ;

1.10- Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;

1.11- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443.6 à 16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1- Sont admises dans la zone AUa les occupations et utilisations du sol, sauf celles mentionnées à l'article 1, si elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent de la zone.

Constructions

2.2- Les constructions qui font partie d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations et les constructions isolées à usage d'habitation

2.3- Les constructions à usage d'activités (artisanal, commercial...), à condition de ne pas créer de nuisances pour le voisinage.

Lotissements

2.4- Les lotissements, groupes d'habitations ou opérations d'aménagement à vocation d'habitation pouvant intégrer commerces, bureaux, activités de services et équipements.

Installations classées

2.5- Les installations classées (à l'exception des carrières) nécessaires aux opérations d'aménagement (ou de construction) à condition :

- qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ;
- que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion...) ;
- que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AUa 3 – DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la

sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent aisément faire demi-tour en une seule manœuvre par marche arrière.

Accès aux voies ouvertes au public

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

3.4- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 m.

3.5- Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.6- toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique

3.7- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

3.8- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.9- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

Assainissement – Eaux Usées

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

4.3- En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, la demande d'autorisation ou la déclaration, devra contenir le projet d'un système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié.

4.4- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement

devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

4.5- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdit. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

Eaux pluviales

4.6- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération.

Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.7- Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels des opérateurs, en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

4.8- Les réseaux du téléphone et de la télédistribution, internes aux lotissements et aux groupements d'habitations, seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

ARTICLE AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec les exigences liées à leur assainissement.

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

6.1- Afin de préserver le caractère du milieu bâti, la façade sur rue des nouvelles constructions doit être implantée, pour tous ses niveaux :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées,

- soit dans une bande se situant entre 5 et 8 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation.

6.2- Toutefois, pourront présenter un retrait inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage :

- les constructions annexes à l'habitation (garage, abri de jardin ...);
- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ;
- les constructions implantées en mitoyenneté d'une construction existante ;
- l'extension de constructions existantes ;
- les piscines.

6.3- L'implantation des constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble pourra se faire à l'alignement ou en retrait des voies internes nouvelles.

ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

7.2- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

7.3- Les piscines pourront s'implanter librement sur la parcelle.

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

8.1- Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils peuvent être implantés librement les uns par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Néant

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions et installations doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

HABITATIONS

Architecture

11.2- Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

11.3 - Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

Clôtures

11.4 - Elles seront sur la rue ou en limite séparative :

- soit de type végétal, doublées d'un grillage si nécessaire,

- soit réalisées sous forme d'un mur bahut d'une hauteur de 1,00 m maximum, surmonté ou non d'un grillage doublé d'une haie végétale, ou d'une grille. La hauteur de l'ensemble est limitée à 2 mètres.

11.5- Toutefois, les murs en matériaux traditionnels seront préservés dans la mesure du possible sur toute leur hauteur, et pourront être prolongés sur la même hauteur en respectant les techniques de mise en œuvre traditionnelle.

BATIMENTS ANNEXES

11.6- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, (etc.), devront être couverts de tuiles et revêtus d'un enduit. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES ET EQUIPEMENTS

11.7- Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, (etc.), devront être réalisés avec des matériaux de type pierre, aggloméré crépis.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.8- Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

11.9- Les clôtures lorsqu'elles ne sont pas végétales ne devront jamais dépasser 2 m de haut.

ARTICLE AUa 12 – STATIONNEMENT

12.1- Lors de toute opération d'occupation du sol, des aires de stationnement, dont les normes minimales sont définies ci-dessous, doivent être réalisées, hors des voies et emprises publiques, sauf impossibilité technique.

12.2- Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement de bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

12.3- Il sera aménagé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement à l'exception des logements locatifs sociaux pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place par logement,

- pour les commerces : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface hors œuvre nette (SHON).

12.4- En outre, dans les lotissements ou groupes d'habitations, il sera aménagé sur les espaces communs : 1 place de stationnement pour 2 logements.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES , AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2- Dans les groupes d'habitations ou lotissements, la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale au dixième de la surface du terrain de l'opération.

13.3- Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.

13.4- Les clôtures végétales doivent être composées d'essence locales et diversifiées. Elles seront maintenues en forme libre dans la mesure du possible.

**Section 3 : Possibilités maximales
d'occupation des sols**

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1- Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 3 - ZONE A URBANISER AUI

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Sont interdites les occupations et utilisations suivantes non visées à l'article AUI 2:

ARTICLE AUI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont admises dans la zone AUI que les occupations et utilisations du sol suivantes après modification ou révision du PLU, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de la zone:

Constructions

2.1- Les constructions, équipements et aménagements à conditions qu'ils soient liés aux activités de loisirs et d'hébergement, notamment les équipements hôteliers et les établissements de restauration, ainsi que les aires de stationnement.

2.2- Les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des activités implantées dans la zone.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

2.3- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443.6 à 16 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services communs.

ARTICLE AUI 3 – DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent aisément faire demi-tour en une seule manœuvre par marche arrière.

Accès aux voies ouvertes au public

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

3.4- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 m.

3.5- Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.6- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique

3.7- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

3.8- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.9- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

ARTICLE AUI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

Assainissement – Eaux Usées

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

4.3- En l'absence de réseau public d'assainissement, la demande d'autorisation ou la déclaration, devra contenir le projet d'un système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié.

4.4- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

4.5- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdit. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

Eaux pluviales

4.6- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération.

Électricité – Téléphone – Radiodiffusion – Télévision

4.7- Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels des opérateurs, en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

ARTICLE AUI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec les exigences liées à leur assainissement.

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

6.1 - Les constructions devront être implantées :
- à 75 m minimum de l'axe de la RN 149, à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- à 35m minimum de l'axe de la RN 149 au niveau du lieu dit Les Chênes en application de la dérogation à l'article L 111.1.4
- à 100m minimum de l'axe de la RN 149 au niveau du lieu dit Les Chênes pour les constructions à usage d'habitation
- à 6 m minimum de l'alignement des voies communales et des chemins ruraux.

ARTICLE AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

7.2- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

7.3- Les piscines pourront s'implanter librement sur la parcelle.

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

8.1- Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils peuvent être implantés librement les uns par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

ARTICLE AUI 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Néant

ARTICLE AUI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres.

ARTICLE AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions et installations doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Architecture

11.2- Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

11.3 - Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

Toitures

11.4- Les couvertures des constructions nouvelles doivent être réalisées en tuile «canal» ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorants (il est alors conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée), soit en ardoise.

Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % si la couverture est en tuile et supérieures à 80 % si la couverture est en ardoise.

11.5- Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

11.6- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faitage sur la limite.

Murs-façades

11.7- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) est interdit.

11.8- Le parement extérieur des murs sera soit en pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.

Clôtures

11.9- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

11.10- En limite des voies et des places publiques, les clôtures seront :

- de type végétal doublé d'un grillage si nécessaire,
- ou réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur sera comprise entre 1,50 m et 2 m.

11.11- Les murs existants en matériaux traditionnels seront préservés dans la mesure du possible sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur, en respectant une mise en œuvre traditionnelle.

BÂTIMENTS ANNEXES

11.12- Les bâtiments annexes devront être couverts de tuiles et revêtus d'un enduit. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Il est spécifié pour la zone AU des « Chênes » :

La couleur des revêtements des façades et des toitures doit être choisie dans les gammes de gris, d'ocres clair à brun ou vert. La couleur dominante pourra être

complétée en façade par les couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade. Aucun bandeau, lettrage ou logo publicitaire ne doit dépasser l'égout du toit.

Les secteurs de stockage et les zones de stationnement sont interdits du côté de la nationale.

ARTICLE AUI 12 – STATIONNEMENT

12.1- Lors de toute opération d'occupation du sol, des aires de stationnement, dont les normes minimales sont définies ci-dessous, doivent être réalisées, hors des voies et emprises publiques, sauf impossibilité technique.

ARTICLE AUI 13 - ESPACES LIBRES , AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2- Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.

13.3- Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées. Elles seront maintenues en forme libre dans la mesure du possible.

Il est spécifié pour la zone AU des « Chênes » :

Les boisements situés au sud des parcelles étudiées seront prolongés sur le site par la création d'un secteur boisé et par la création de zones de stationnement noyées au milieu des boisements.

La haie arborescente située en bordure ouest du site sera conservée et densifiée

Les limites de parcelles seront marquées par des plantations d'arbres à hautes tiges. Ces haies se localiseront en limite est et ouest des parcelles, soulignant les espaces boisés au sud.

En bordure de RN, une bande verte sera préservée sur une profondeur de 20m. Elle sera simplement enherbée et bordée côté nationale par une haie arbustive, permettant ainsi de maintenir des percées visuelles sur le site. Dans la bande des 35 m, tout stationnement est interdit.

Les futures plantations se composeront principalement d'essences locales (chêne essentiellement). Toute plantation de conifères est interdite.

**Section 3 : Possibilités maximales
d'occupation des sols**

**ARTICLE AUI 14 - COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

14.1- Sans objet.

CHAPITRE 3 – ZONE NATURELLE DE PROTECTION Np

La zone Np identifie les espaces naturels de la Commune à protéger strictement en raison de la qualité de leurs paysages et de leur biodiversité.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Np 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes non visées à l'article Np2.

ARTICLE Np 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous condition :

2.1- Les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, la mise en valeur, notamment économique, et, le cas échéant, l'ouverture au public de la zone.

2.2- Les aménagements hydrauliques liés à la mise en valeur du plan d'eau.

2.3- L'aménagement, la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes, y compris avec changement d'affectation, et sous réserve que :

- les bâtiments soient édifiés en matériaux durs traditionnels,
- le changement d'affectation n'ait pas pour objet une activité incompatible avec le caractère naturel de la zone, ni avec le voisinage d'habitations le cas échéant,
- l'extension ne conduise pas à un accroissement de plus de 100 % de la surface hors œuvre nette existante initialement pour un bâti inférieur à 50m².

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Np 3 –DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS

3.1- Sans objet.

ARTICLE Np 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1- Sans objet.

ARTICLE Np 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- Sans objet.

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

6.1- Sans objet.

ARTICLE Np 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Sans objet.

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

8.1- Sans objet.

ARTICLE Np 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Sans objet.

ARTICLE Np 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- Sans objet.

ARTICLE Np 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1- En aucun cas, les installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE Np 12 – STATIONNEMENT

12.1- Sans objet.

ARTICLE Np 13 - ESPACES LIBRES , AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

13.2- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurés au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols
--

**ARTICLE Np 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION
DU SOL (C.O.S.)**

14.1- Sans objet.