

3.1. Document écrit du règlement

PLU approuvé le :	23/02/2006
Modification n° 1 approuvée le :	28/02/2008
Modification simplifiée n° 1 approuvée le :	02/02/2010
Modification n° 2 approuvée le :	11/05/2010
Modification n° 3 approuvée le :	04/12/2012
Modification simplifiée n° 2 approuvée le :	14/06/2016
Modification simplifiée n° 3 approuvée le :	11/04/2018
Modification simplifiée n° 4 approuvée le :	22/10/2019

Document établi le 11/04/2011

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du Bassin d'Aubenas du 22/10/2019 approuvant la modification simplifiée n° 4 du Plan Local d'Urbanisme.

AVERTISSEMENT

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R 123.4 et R 123.9 du Code de l'Urbanisme.

Il définit :

- Les dispositions générales applicables à toute la commune

- Les dispositions applicables à chaque zone, leur règlement comptant 14 articles

Zone U dite urbaine, dont la vocation est principalement résidentielle et de services.

> Elle comprend les secteurs Ua, Ub, Uc, Ue

Zone Ui dite urbaine, dont la vocation est principalement industrielle.

Zone AU, dite à urbaniser.

> Elle comprend les secteurs AU, AU b, AU e et AU i

Zone A, dite agricole.

> Elle comprend les secteurs A et Aa

Zone N, dite naturelle et forestière.

> Elle comprend les secteurs N, Nb, Nc, Nce, Ncp, Ne, NI, Nm, Np, NRI, Ns

Zone 1AU

Il comprend également :

- un document graphique, mentionnant les zones, secteurs et autres indications

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES A TOUTE LA COMMUNE

RAPPELS DE DISPOSITIONS GÉNÉRALES D'ORDRE ADMINISTRATIF

Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan

Article 2 - Portée respective du règlement

Article 3 - Division du territoire en zones et secteurs

DÉFINITIONS ET TERMINOLOGIE UTILISÉES

ZONE « U »

- Occupations et utilisations du sol interdites
- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
- Desserte et accès aux voies
- Desserte par les réseaux publics et assainissement
- Superficie minimale des terrains
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Emprise au sol
- Hauteur maximale des constructions
- Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords
- Stationnement
- Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations
- Coefficient d'Occupation du Sol

ZONE « Ui »

- Occupations et utilisations du sol interdites
- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
- Desserte et accès aux voies
- Desserte par les réseaux publics et assainissement
- Superficie minimale des terrains
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Emprise au sol
- Hauteur maximale des constructions
- Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords
- Stationnement
- Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations
- Coefficient d'Occupation du Sol

ZONE « AU »

- Occupations et utilisations du sol interdites
- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
- Desserte et accès aux voies
- Desserte par les réseaux publics et assainissement
- Superficie minimale des terrains
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Emprise au sol
- Hauteur maximale des constructions
- Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords
- Stationnement
- Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations
- Coefficient d'Occupation du Sol

CHAPITRE 1 - RAPPELS DE DISPOSITIONS GÉNÉRALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Lavilledieu (07).

Il fixe les conditions d'utilisation des sols sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des Sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

2.1 - Les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées à l'annexe du Plan

Elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol, et sont créées en application de législations particulières.

2.2 - Les articles du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

- Article R 111-2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations

- Article R 111-4 :

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

- Article R 111-15 :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- Article R 111-21 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

- Article L 111-1-4

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres (100 m) de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres (75 m) de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

• Article L 111-3

La reconstruction à l'identique d'un **bâtiment détruit par un sinistre** est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la **restauration d'un bâtiment** dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2.3 - Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme

Les dispositions des articles L 315.2.1, L 315.3, L 315.4, L 315.7, L 315.8 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

La liste des lotissements de plus de 10 ans dont le règlement a été maintenu par les colotis est jointe en annexe du Plan, le cas échéant.

2.4 - Les réglementations particulières suivantes :

- le Code de la Santé Publique,
- le Code Civil,
- le Code de la Construction et de l'Habitation,
- le Code de la Voirie Routière,
- le Code général des Collectivités territoriales,
- le Code Rural,
- le Règlement Sanitaire Départemental,
- le Code Minier,
- le Code de l'Environnement,
- ...

Article 3 - Division du territoire en zones et secteurs,

3.1 - Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones et secteurs délimités par un tiret et repérés au plan :

Zone U dite zone urbaine, dont la vocation est principalement résidentielle et de services. Il s'agit de secteurs déjà urbanisés et de secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

> Elle comprend les **secteurs Ua, Ub, Uc, Ue**

Zone Ui dite zone urbaine dont la vocation est principalement industrielle. Il s'agit d'un secteur déjà urbanisé où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zone AU, dite zone à urbaniser. Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

> Elle comprend les secteurs AU, AU b, AU e, AU i et AU l

Zone A, dite agricole. Il s'agit de secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

> Elle comprend les secteurs A et Aa

Zone N, dite naturelle et forestière. Il s'agit de secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

> Elle comprend les secteurs N, Nb, Nc, Nce, Ncp, Ne, Nl, Nm, Np, NRI, Ns

3.2 - Le document graphique du règlement fait également apparaître, s'il y a lieu :

- Les **espaces boisés classés** définis à l'article L. 130-1 ;
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou **l'existence de risques naturels**, tels qu'inondations, ruissellement, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- Les **emplacements réservés aux voies et ouvrages publics**, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- Les **éléments de paysage**, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, **sites et secteurs** à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- Des **règles d'implantation** des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 123-9.

3.3 - De plus, le document graphique du règlement fait également apparaître :

Dans les **zones A** :

- Les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un **changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Aux abords de la RN, **route classée à grande circulation** :

- Les limites des espaces urbanisés, pour l'application de l'Article L 111-1-4.

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des **articles 3 à 13** du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L.123.1 du Code de l'Urbanisme).

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

5.1 - Le régime du permis de construire et des autorisations d'urbanisme

A compter du 1/10/2007, les 11 régimes d'autorisation et les 5 régimes de déclaration qui existaient sont fusionnés en 3 permis et 1 déclaration préalable :

- **PERMIS DE CONSTRUIRE** (R.421-1 ; R.421-14 à R.421-16 du code de l'urbanisme)
- **PERMIS D'AMÉNAGER** (R.421-19 à R.421-22 du code de l'urbanisme)
- **PERMIS DE DÉMOLIR** (R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme)
- **DÉCLARATION PRÉALABLE** (R.421-9 à R.421-12 ; R.421-17 ; R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme)

Certaines constructions nouvelles, figurant sur une liste limitative, sont **DISPENSÉES DE TOUTES FORMALITÉS** au titre du code de l'urbanisme (Articles R.421-2 à R.421-8). Elles doivent néanmoins respecter les dispositions du présent règlement.

Il existe des modalités différentes selon que l'on est en **SECTEUR PROTÉGÉ OU NON** : site classé, champ de visibilité d'un monument historique, secteur sauvegardé, ZPPAUP.

Par délibération du conseil municipal :

- les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du 16/11/2007)
- les démolitions sont soumises au permis de démolir en secteur Ua et pour les éléments bâtis remarquables identifiés au rapport de présentation.

5.2 - Dans les espaces boisés classés (EBC, à préserver ou à créer, s'ils existent et sont indiqués au document graphique) et soumis au régime défini par les articles L.130.1 à L.130.4 et R.130.1 à R.130.15 du code de l'urbanisme :

- . les demandes de défrichement sont irrecevables,
- . les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (de la DDAF).

5.3 - Dans les espaces boisés non classés :

- les défrichements sont soumis à autorisation, exceptés pour les bois énumérés à l'Article L 311.2 du Code Forestier.

5.4 - Dans les zones archéologiques :

- les autorisations de construire sont soumises à l'avis du Directeur Régional des Affaires Culturelles qui pourra édicter des prescriptions spéciales pour la conservation ou la préservation d'un site.
- Dans les opérations de création de zones d'aménagement concerté et de lotissement, les autorisations de construire sont également soumises à l'avis du Directeur Régional des Affaires Culturelles qui pourra éventuellement prescrire des opérations d'archéologie préventive déterminées en fonction des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles de l'être

5.5 - Stationnement des caravanes hors terrain aménagé

- Le stationnement de caravanes pendant plus 3 mois (consécutifs ou non) est subordonné à l'obtention d'une **autorisation de stationnement** ; pour les caravanes constituant un habitat principal, la durée maximale est de 3 mois consécutifs.

CHAPITRE 2 - DÉFINITIONS ET TERMINOLOGIE UTILISÉES

Article 6 - Quelques définitions de base.

Affouillement - Exhaussement des sols :

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie routière).

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S..)

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptible d'être construits par mètre carré de sol.

Coupe et abattage d'arbres

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture.

L'abattage présente un caractère exceptionnel et plus limité.

Ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

Défrichement

Le défrichement comporte le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Selon une définition du Conseil d'État "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Emplacement Réservé

Article L 123.17 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un Plan Local d'Urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13.10 et L 13.11 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

- Article R 123.22 du Code de l'Urbanisme

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois le propriétaire d'un terrain, dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite, et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations.

Remarque : les emplacements réservés créés en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale constituent des servitudes qui ne relèvent qu'en partie des dispositions des articles ci-dessus.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Peuvent être déduites de la surface de plancher :

- Les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- Les vides et trémies qui correspondent aux escaliers et ascenseurs,
- Les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres,
- Les surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, plancher ne supportant pas un tel usage).

Article 7 - Autre terminologie utilisée.

Annexe à l'habitation.

Les annexes sont des constructions isolées de petite dimension dont le fonctionnement est lié à la construction principale, sans usage de logement, par exemple : abris de jardin, bûchers, garages, etc...

Remarques : la réalisation d'abris de jardin, bûchers ou garages rattachés au bâtiment principal constitue une extension et non une annexe.

Les piscines sont considérées comme des constructions et non comme des annexes.

Bâtiment existant.

Sont considérés comme bâtiments existant les constructions dont le clos et le couvert sont assurés.

Constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles

Il s'agit de toutes occupations et utilisations du sol nécessaires et complémentaires de l'exploitation :

- les bâtiments, hangars et logement destiné aux besoins de l'exploitant,
- les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole,
- dans le cadre des activités d'agritourisme : le camping à la ferme, les aires naturelles de camping et l'aménagement des bâtiments existants* en gîtes, chambres d'hôtes et fermes auberges.

Extension modérée

Une extension modérée implique :

- le respect des règles de la zone ou qu'elle n'aggrave pas l'écart à la règle, le cas échéant,
- une possibilité d'extension limitée fixée à 20% de la surface de plancher* initiale valable une seule fois pour les constructions à usage d'activités ou de service,
- une possibilité d'extension limitée plafonnée à 200 m² de surface de plancher* ou au volume bâti existant*, pour les constructions à usage d'habitation.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel :

- soit jusqu'au sommet de toiture (faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus,
- soit à l'égout de toiture.

La hauteur maximale est déterminée à l'article 10 de chaque zone mais aussi en fonction de la distance par rapport à la limite séparative ou en fonction de l'environnement bâti existant.

Opération d'ensemble.

Il s'agit d'une opération de construction ou d'aménagement réalisée principalement sous forme de lotissement, permis de construire groupé, zone d'aménagement concerté (ZAC), association foncière urbaine (AFU).

Ruine

Les ruines dont il reste l'essentiel des murs porteurs, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, dont le maintien est justifié, peuvent être réhabilitées.

Article 8 - Reconstruction après sinistre (article L 111.3)

Elle est autorisée, lorsque cette reconstruction concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le P.L.U. en dispose autrement, et dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée.

TITRE II - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES PAR ZONE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « U »

La zone U correspond à la partie agglomérée du village et à ses extensions. Outre l'habitat et les services, qui constituent sa vocation principale, toutes les constructions et occupations compatibles avec le voisinage de l'habitat sont possibles, y compris les petites activités non nuisantes.

Elle comprend les secteurs Ua, Ub, Uc et Ue.

Les dispositions spécifiques à la zone, ci-dessous, complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune. Les terminologies précisées dans les dispositions générales sont indiquées avec *.

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone sont interdites, notamment :

- Les installations classées nouvelles ne correspondant pas à des besoins ou nécessités des habitants de la zone
- Les poteaux, pylônes et éoliennes
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les terrains de camping et de caravanning
- Les dépôts de véhicules en secteurs Ua, Ub, Uc
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière en secteur Ua
- Les démolitions sans permis préalable en secteur Ua

De plus, dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation de ruissellement indiqués au document graphique, sont interdits :

- Les constructions destinées à l'habitation, au stationnement, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ou accueillant des équipements vulnérables, dont le niveau de plancher est situé à une cote inférieure à 0,40 m au dessus du terrain naturel.
- Les piscines dont le fil d'eau est situé à une cote inférieure à 0,40 m au dessus du terrain naturel.
- Les murets ou clôtures pouvant bloquer les écoulements ou augmenter les niveaux d'eau

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis, sous réserve des dispositions spécifiques applicables aux secteurs soumis à des aléas :

- Les constructions destinées au commerce, dans la limite de 300 m² de surface de plancher* en secteur Ua et Ub; cette superficie maximale est portée à 500 m² dans le cadre d'une opération d'ensemble* en vue d'une division foncière ultérieure
- Les constructions destinées au commerce, dans la limite de 150 m² de surface de plancher* en secteur Uc
- Les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, dans la limite de 150 m² de surface de plancher* en secteurs Ua, Ub et Uc, sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, dans la limite de 150 m² de surface de plancher* en secteurs Ub et Uc, sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat

- Les constructions à usage d'habitation en secteur Ue, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités admises dans la zone, intégrée au volume du bâti à vocation d'activité et dans la limite de 200m² de surface de plancher*
- Le changement d'affectation et la reconstruction des constructions existantes* destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ou à l'exploitation agricole, s'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité, des risques et des nuisances accrus
- Les parcs d'attraction, aires de jeu et de sport ouverts au public s'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité, des risques et des nuisances
- Les antennes et paraboles, si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les affouillements ou exhaussements de sol*, s'ils sont nécessaires ou liés aux constructions admises dans la zone ou à des ouvrages publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'intégration paysagère.
- Les antennes si elles sont liées et nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif

De plus, toute demande concernant l'implantation d'une activité qui est susceptible d'être bruyante pour le voisinage doit respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit et doit être accompagnée d'une étude d'impact acoustique concernant l'insertion de ce projet dans son environnement sonore.

Article U 3 - Desserte et accès aux voies

Accès

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées 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.

Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être :

- adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir
- permettre l'accès des véhicules de secours et de services publics.

De plus elles doivent permettre le développement d'un maillage routier et piétonnier, notamment dans les zones d'extension autour du village. Pour cela, les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale de 6 mètres.

Les voies en impasse, si elles s'avèrent nécessaires, doivent comporter, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules et notamment aux véhicules de sécurité et des services publics de faire aisément demi-tour.

Article U 4 - Desserte par les réseaux publics et assainissement

Eau potable.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'eau potable, conformément aux règlements en vigueur et selon les indications du service gestionnaire du réseau.

Eaux usées.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues (système séparatif).

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome est obligatoire, conforme à la législation en vigueur et déterminé en fonction de l'aptitude des sols indiquée du schéma directeur d'assainissement.

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

Tout rejet d'effluent non ménager est soumis à autorisation. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

Lors des travaux de raccordement au réseau ou de réalisation d'un assainissement autonome, ceux-ci devront être réceptionnés ou contrôlés par le service gestionnaire du réseau avant remblaiement.

Eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas vers les voies et emprises publiques ou le réseau d'eaux usées.

Les aménagements nécessaires à l'infiltration, à la retenue temporaire ou à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De plus, pour toute habitation individuelle implantée sur un terrain de plus de 800 m², il sera demandé la réalisation d'une réserve d'eaux pluviales de 9 m³ minimum, permettant un écoulement différé d'au moins 50% de cette capacité. Celle ci sera enterrée ou paysagée.

En secteur Ue, le constructeur devra réaliser des dispositifs appropriés et proportionnés (bassins de retenue, noues, chaussées drainantes...) de collecte et de stockage des eaux pluviales afin de réduire les apports pluviaux et limiter les débits évacués avant rejet dans le réseau public ou, à défaut, vers un exutoire naturel.

Électricité.

Les réseaux Moyenne Tension et Basse Tension seront réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Téléphone.

Les réseaux téléphoniques seront réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Article U 5 - Superficie minimale des terrains

Pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté, une superficie minimale de terrain de 1000 m² sera imposée. La parcelle doit notamment disposer d'une superficie suffisante à l'aval de la construction, pour permettre la réalisation et le bon fonctionnement du dispositif d'assainissement prévu.

Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement*.

Sauf indications différentes portées aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

En secteur Ua :

- à l'alignement* des voies existantes modifiées ou à créer,

En secteur Ub, Uc :

- avec un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe de la RN 102 ; localement ce retrait est augmenté à 25 m ou 35 m (voir document graphique)
- avec un recul minimal de 35 m par rapport à l'axe de la RD 103
- avec un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe de la RD 224 ;
- avec un recul minimal de 7 m par rapport à l'axe des autres voies existantes modifiées ou à créer,

En secteur Ue :

- avec un recul obligatoire de 25 m par rapport à l'axe de la RN
- avec un recul minimal de 7 m par rapport à l'axe des autres voies existantes modifiées ou à créer

La règle s'applique en tout point du bâtiment, à l'exception des débords de toiture traditionnels.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :

- Pour des raisons de sécurité ou tenant à la configuration du site,
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant*
- Pour les petits bâtiments techniques et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Sur les voies internes d'une opération d'ensemble*.

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur Ua :

La construction est imposée sur au moins une limite séparative latérale (généralement perpendiculaire à la voie) pour le bâtiment principal et pour les annexes*.

En secteur Ub, Uc :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) sans être inférieure à 3 mètres.

En secteur Ue :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) sans être inférieure à 3 mètres.

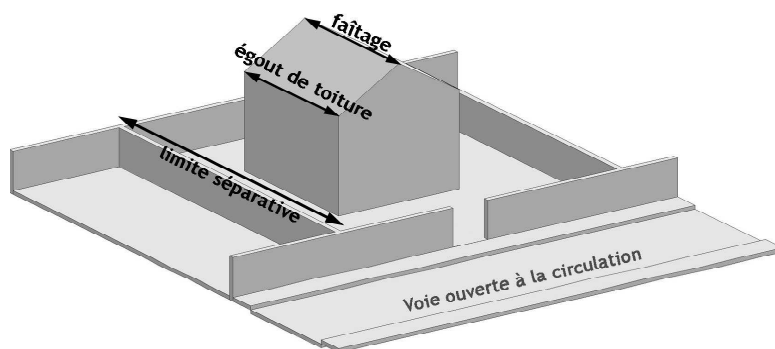
Cette règle s'applique en tout point du bâtiment, à l'exception des débords de toiture traditionnels.

Toutefois, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur n'excède pas 4,5 mètres au faîtage peuvent jouxter la limite séparative.

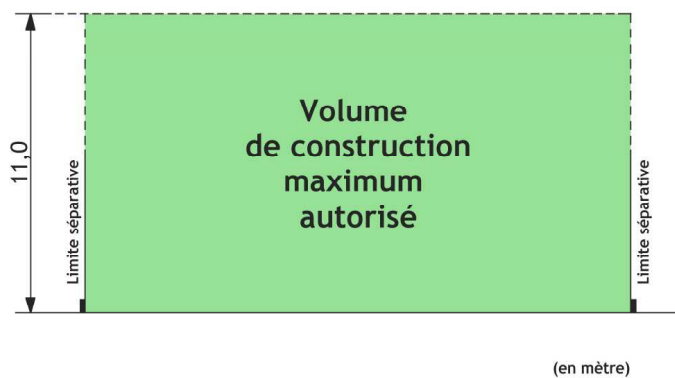
Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :

- Pour des raisons de sécurité ou tenant à la configuration du site,
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant*, sans aggravation de leur situation,
- Pour les petits bâtiments techniques et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Sur les limites internes d'une opération d'ensemble.

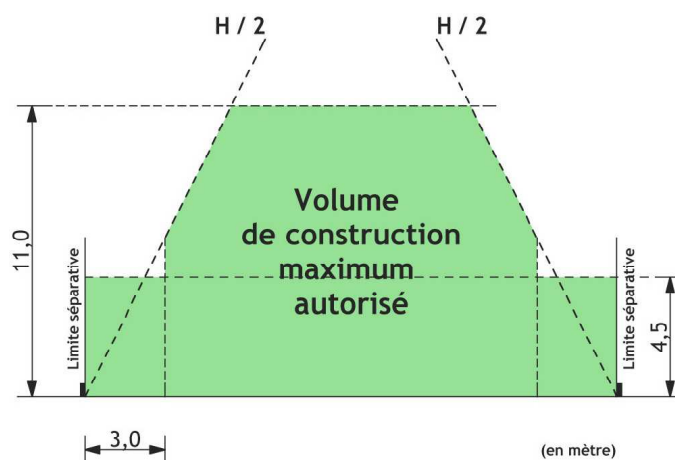
Définitions :



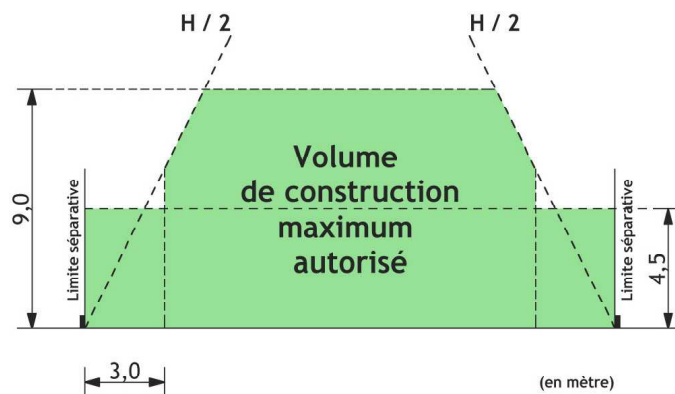
En zone Ua :



En zone Ub et Ue :



En zone Uc :



Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité, d'ensoleillement ou d'architecture, et pour permettre, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel et des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article U 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol* est fixé à :

- Secteur Ub, Uc : 40%
- Secteur Ue : 60%

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur* d'une construction ne doit pas excéder :

- en secteur Ua, Ub et Ue (Fournache) : 11 mètres, mesurée au faîtage
- en secteur Ub et Uc : 4,5 m au faîtage pour les constructions sur limite
- en secteur Uc et Ue (Chabrols) : 9 mètres, mesurée au faîtage
- Pour les annexes* : 4,5 mètres, mesurée au faîtage

Lorsqu'un immeuble bâti existant* n'est pas conforme à ces prescriptions, des dispositions différentes pourront être admises en cas d'aménagement, extension ou reconstruction, sans aggravation de leur situation.

Lorsque les constructions immédiatement environnantes ne sont pas conformes à ces prescriptions, des dispositions différentes pourront être imposées ou admises dans un souci de cohérence architecturale.

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Adaptation au site

Les constructions et l'aménagement de leurs abords (accès et stationnement des véhicules, clôtures, plantations, ...) doivent s'intégrer au terrain naturel et à l'environnement dans lequel ils se réalisent.

Pour les terrains en pente, il conviendra de proposer une architecture adaptée pour limiter les terrassements : répartition et décalage des niveaux pour épouser la pente du terrain, localisation des garages et des espaces de stationnement en fonction de l'accès, aménagement de l'accès, etc...

Pour les secteurs soumis à un aléa d'inondation ou de ruissellement, le respect d'une cote minimale de plancher exigée au dessus du terrain naturel ne doit pas conduire à une surélévation supérieure à 20% par rapport à cette cote.

En secteur Ua, Ub, Uc

Les **teintes** des enduits, couvertures et menuiseries doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes existantes. Les teintes dominantes ne seront ni vives, ni claires.

Sont interdits :

- les pastiches d'architecture ancienne et étrangère à la région,

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits tels que carreaux de plâtre, briques creuses et plots de ciment.

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

Les formes et orientations des **toitures** doivent tenir compte des constructions existantes environnantes. Elles doivent comporter au minimum deux pans d'égale importance, composant une forme convexe, dont la pente est comprise entre 30% et 40%. Les toitures terrasses et les toitures à un seul pan ne sont admises que pour des extensions limitées.

Les **toitures** doivent être couvertes en tuiles canal, dont les teintes doivent s'apparenter à celles des tuiles vieilles relevées dans la paysage de la commune (teintes variées d'ocre et de rose). Elles comportent un débord en rapport avec le volume et la situation du bâtiment.

Les **panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique** doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures rajoutées.

L'installation des **antennes et paraboles** se fera de préférence en toiture et devra rechercher les meilleures conditions d'intégration paysagère et architecturale, notamment pour être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les **annexes*** doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des constructions principales : teinte, forme, faîtage, pente de toiture, etc... Les toitures terrasses sont interdites. Les toitures à un seul pan ne sont admises que pour des annexes* implantées en appentis sur des constructions voisines existantes sur limite séparative.

Les projets présentant un caractère innovant d'un point de vue bioclimatique, les bâtiments à usage commercial, de service, d'activité, agricole, de loisirs ou d'équipement public doivent justifier leur cohérence générale, le rapport avec leur environnement et la prise en compte des paysages naturels ou urbains et des perspectives : les volumes, formes, matériaux, teintes des façades, couvertures et menuiseries doivent permettre l'insertion dans leur environnement naturel et bâti. Les teintes dominantes ne seront ni vives, ni claires.

Les façades commerciales doivent être traitées sobrement, n'excédant pas la hauteur du rez de chaussée, en harmonie avec les façades du bâti et de l'environnement bâti.

En secteur Ue

Les volumes, formes, matériaux, teintes des façades, couvertures et menuiseries doivent permettre l'insertion dans leur environnement naturel et bâti. Les teintes dominantes ne seront ni vives, ni claires. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement destinés à être recouverts, sont interdits.

Les toitures doivent avoir au minimum deux pans, sauf en cas de contraintes spécifiques liées à la nature de l'activité, au volume du bâtiment ou pour tout projet présentant un caractère architectural contemporain ou innovant.

Les façades commerciales situés sur la RN 102 doivent être traitées sobrement, en harmonie avec les façades du bâti et avec l'environnement bâti.

Les clôtures

Elles doivent s'harmoniser avec les constructions principales et s'intégrer dans l'ensemble urbain ou dans leur milieu naturel environnant.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés, dans les carrefours et dans les virages.

Afin de conserver un caractère ouvert, les clôtures sont constituées de haies vives éventuellement bordées d'un simple muret d'une hauteur maximale de 0,70 mètre sur voirie et 1,40 mètre sur limite séparative, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, assurant le passage de la végétation, le tout dans la limite de 2 m. de hauteur maximum.

Toutefois :

- Les parties murées pourront être interdites en cas d'atteinte aux paysages naturels.
- Inversement, elles pourront être autorisées ou des prescriptions pourront être formulées pour maintenir des murs ou murets traditionnels et assurer leur continuité le long des voies ou pour se conformer aux clôtures environnantes.
- Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité dûment justifiées tenant à la nature de l'occupation (gardiennage d'établissements, danger, nuisances environnementales, etc...) ou du site (pentes, talus, bruit, etc...).

Lorsque les clôtures sont réalisées avec des matériaux destinés à être enduits (parpaings, ...), l'enduit sera appliqué au minimum sur la face des clôtures visible depuis l'espace public.

Article U 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place pour 60 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage d'entrepôt, 1 place pour 120 m² de surface de plancher*.
- Pour les constructions à usage industriel et artisanal, 1 place pour 60 m² de surface de plancher*.
- Pour les constructions à usage de service, 1 place pour 20 m² de surface de plancher*.
- Pour les constructions à usage de commerce ou d'exposition, 1 place pour 15 m² de surface de plancher*.
- Pour les restaurants et salles de conférence, 1 place pour 12 m² de surface de plancher*
- Pour les autres activités : les normes retenues seront celles des activités ci-dessus desquelles elles se rapprochent le plus.

Toutefois, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions modérées (inférieures à 30 m², valable une seule fois), à condition que leur affectation reste inchangée, qu'ils n'accroissent pas le nombre de logements ou de locaux d'entreprises, que les travaux n'induisent pas une réduction du nombre de place de stationnement existant en deçà des normes fixées
- en secteur Ua du Village pour les commerces de proximité, cafés et restaurants
- en secteur Ua, dans le cas d'opérations publiques ou privées de logements locatifs sociaux ou destinés aux ménages défavorisés, financés avec un prêt aidé par l'État : aucune place ne sera exigée
- en secteur Ub et Uc, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place maximum sera exigée par logement

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il sera fait obligation au constructeur :

- soit d'aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article U 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

A l'exception du secteur Ua, il doit être ménagé un secteur engazonné et planté représentant au minimum 20% de la superficie du terrain.

Les haies arbustives sont composées d'espèces variées qui rompent la monotonie tout en évitant les contrastes violents de textures et de couleurs permanentes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige minimum pour 4 emplacements.

Les aménagements nécessaires à l'infiltration, à la retenue temporaire ou à l'écoulement des eaux pluviales sont enterrés ou paysagés.

Pour les opérations d'ensemble* et afin d'offrir des espaces collectifs de proximité aux habitants, il sera exigé la réalisation par le constructeur d'aires de jeux, de détente, de loisirs (en plus des espaces réservés à la voirie et au stationnement) :

- 10 % minimum de la superficie de l'opération seront consacrés à l'aménagement de tels espaces.
- La localisation et la nature des espaces ainsi créés doivent répondre à un souci de fonctionnalité, de valorisation paysagère, d'accessibilité, de convivialité et à la diversité des besoins.
- Ces espaces peuvent être situés en complément des aménagement de voirie, pour proposer des itinéraires piétonniers ou cyclables paysagés et ombragés.

Article U 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

La surface de plancher* des constructions à usage d'habitation est limitée à 200 m2 en secteur Ue.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE « Ui »

La zone Ui correspond à un secteur principalement destiné à l'accueil d'activités économiques de toute nature.

Les dispositions spécifiques à la zone, ci-dessous, complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune. Les terminologies précisées dans les dispositions générales sont indiquées avec *.

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone sont interdites, y compris

- Les carrières et toute activité de broyage, concassage, criblage de produits minéraux
- Les activités de stockage et de récupération d'objets en métal et carcasses de véhicules hors d'usages
- Les constructions destinées au commerce de détail
- Les garages collectifs de caravanes
- Les constructions destinées à l'habitat (autres que logements de fonction)
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les terrains de camping et de caravanning

Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elles soient liées à la valorisation du plateau des Gras limitrophe ou de l'économie agricole locale,
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage des entreprises et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité. La surface de plancher maximale destinée à l'habitation est de 200 m² sans représenter plus de 10 % de la surface de plancher affectée à l'activité.
- L'extension, l'aménagement et la reconstruction des habitations existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher* ou du volume existant
- les annexes* à l'habitation existante, à raison d'une annexe* par unité foncière et dans la limite de 30 m² de surface,
- Les affouillements ou exhaussements de sol*, s'ils sont nécessaires ou liés aux constructions admises dans la zone ou à des ouvrages publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'intégration paysagère.
- Les dépôts de véhicules et les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'ils soient liés ou nécessaires aux activités admises dans la zone,
- Les parcs d'attraction, aires de jeu et de sport ouverts au publics, sous réserve d'être compatibles avec les activités présentes ou admissibles dans la zone
- Les piscines de moins de 60 m², antennes et paraboles à condition qu'elles soient strictement liées à une activité admise dans la zone ou à un service public ou d'intérêt collectif

De plus, toute demande concernant l'implantation d'une activité qui est susceptible d'être bruyante pour le voisinage doit respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit et doit être accompagnée d'une étude d'impact acoustique concernant l'insertion de ce projet dans son environnement sonore.

Article Ui 3 - Desserte et accès aux voies

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées 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.

Les accès directs sur la RN 102 sont interdits.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être :

- adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir
- permettre l'accès des véhicules de secours et de services publics.

Pour cela, les voies de desserte doivent avoir une emprise minimale de 6 mètres et les voies en impasse, si elles s'avèrent nécessaires, doivent comporter, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules et notamment aux véhicules de sécurité et des services publics de faire aisément demi-tour.

Article Ui 4 - Desserte par les réseaux publics et assainissement

Eau potable.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'eau potable, conformément aux règlements en vigueur et selon les indications du service gestionnaire du réseau.

Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine ou à la fabrication de produits destinés à la consommation humaine peuvent être trouvées sur l'unité foncière concernée, en accord avec les autorités compétentes.

Eaux usées.

Toute construction pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'habitat ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues (système séparatif).

L'évacuation des eaux usées non traitées ou des effluents en provenance d'activités à caractère industriel, artisanal ou commercial dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Tout rejet d'effluent non ménager est soumis à autorisation. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas vers les voies et emprises publiques ou le réseau d'eaux usées.

Le constructeur devra réaliser des dispositifs appropriés et proportionnés (bassins de retenue, noues, chaussées drainantes...) de collecte et de stockage des eaux pluviales afin de réduire les apports pluviaux et limiter les débits évacués avant rejet dans le réseau public ou, à défaut, vers un exutoire naturel.

Les aménagements nécessaires à l'infiltration, à la retenue temporaire ou à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Si besoin, un pré traitement des eaux de ruissellement issues des plateformes industrielles ou de stockage doit être effectué avant tout rejet dans le milieu naturel ou le réseau collecteur.

Électricité.

Les réseaux Moyenne Tension et Basse Tension seront réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Téléphone.

Les réseaux téléphoniques seront réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Article Ui 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent s'implanter :

- Par rapport à la RN 102, un alignement est imposé, indiqué au document graphique ; à défaut d'indication graphique, un retrait minimal de 35 m par rapport à l'axe sera exigé
- Un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies est imposé.

La règle s'applique en tout point du bâtiment.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :

- Pour des raisons de sécurité ou tenant à la configuration du site,
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant*, sans aggravation de leur situation,
- Pour les petits bâtiments techniques, poteaux ou pylônes nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) sans être inférieure 5 mètres.

La règle s'applique en tout point du bâtiment, à l'exception des débords de toiture traditionnels.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :

- Pour des raisons de sécurité ou tenant à la configuration du site,
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant*,
- Pour les petits bâtiments techniques et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Article Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, pour des raisons de sécurité, salubrité, d'ensoleillement ou d'architecture, notamment pour permettre, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel et des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article Ui 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol* maximum est fixée à 60 %.

Article Ui 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur* maximale est fixée à :

- 9 m au faîtage, pour les habitations existantes
- 4,5 m au faîtage pour les annexes* admises

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à ces prescriptions, des dispositions différentes pourront être admises en cas d'aménagement, extension ou reconstruction

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions et ouvrages. Toutefois, leur dimension ne doit pas 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 Ui 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Adaptation au site

Les constructions et l'aménagement de leurs abords (accès et stationnement des véhicules, clôtures, plantations, ...) doivent s'intégrer au terrain naturel et à l'environnement dans lequel ils se réalisent.

Pour les terrains en pente, il conviendra de proposer une architecture adaptée pour limiter les terrassements.

Les constructions

Les volumes, formes, matériaux, teintes des façades, couvertures et menuiseries doivent permettre l'insertion dans leur environnement naturel et bâti. Les teintes dominantes ne seront ni vives, ni claires. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement destinés à être recouverts est interdit.

Les toitures doivent avoir au minimum deux pans, sauf en cas de contraintes spécifiques liées à la nature de l'activité, au volume du bâtiment ou pour tout projet présentant un caractère architectural contemporain et innovant.

Les façades commerciales situées sur la RN 102 doivent être traitées sobrement, en harmonie avec les façades du bâti et de l'environnement bâti.

Les clôtures

Elles doivent s'harmoniser avec les constructions principales et s'intégrer dans l'ensemble urbain ou dans leur milieu environnant.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés, dans les carrefours et dans les virages.

Afin de conserver un caractère ouvert, les clôtures sont constituées de haies vives éventuellement bordées d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, assurant le passage de la végétation, le tout dans la limite de 2 m. de hauteur maximum.

Toutefois :

- Des parties murées pourront être autorisées ou des prescriptions pourront être formulées pour se conformer aux clôtures environnantes.
- Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité dûment justifiées tenant à la nature de l'occupation (gardiennage d'établissements, danger, nuisances environnementales, etc...) ou du site.

Lorsque les clôtures sont réalisées avec des matériaux destinés à être enduits (parpaings, ...), l'enduit sera appliqué au minimum sur la face des clôtures visible depuis l'espace public.

Article Ui 12 - Stationnement

Il doit être aménagé, sur la parcelle en dehors des voies publiques, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

En plus des aires réservées aux manœuvres, aux livraisons ou aux autocars, il sera exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'entrepôt, 1 place pour 120 m² de surface de plancher*.
- Pour les constructions à usage industriel et artisanal, 1 place pour 60 m² de surface de plancher*.
- Pour les constructions à usage de service, 1 place pour 20 m² de surface de plancher*.
- Pour les constructions à usage de commerce ou d'exposition, 1 place pour 15 m² de surface de plancher*.
- Pour les restaurants et salles de conférence, 1 place pour 12 m² de surface de plancher*.
- Pour les autres activités : les normes retenues seront celles des activités ci-dessus desquelles elles se rapprochent le plus.

Des garages ou abris pour les deux roues sont également à prévoir pour les constructions accueillant plus de 10 employés ou recevant des clients ou visiteurs.

Article Ui 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Il doit être aménagé un secteur engazonné et planté représentant au minimum 20% de la superficie du terrain.

Les haies arbustives sont composées d'espèces variées qui rompent la monotonie tout en évitant les contrastes violents de textures et de couleurs permanentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige minimum pour 4 emplacements.

Les aménagements nécessaires à l'infiltration, à la retenue temporaire ou à l'écoulement des eaux pluviales sont enterrés ou paysagés.

Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

La surface de plancher* des constructions à usage d'habitation est limitée à 200 m², sauf pour les habitations existantes.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER « AU »

La zone AU correspond aux secteurs à caractère naturel ou insuffisamment équipés de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle comprend :

- les secteurs AU_b, à vocation principale d'habitat et de services
- le secteur AU_e, à vocation principale d'artisanat et de services
- les secteurs AU_i, à vocation principalement économique
- les secteurs AU, dont la vocation et conditions d'urbanisation restent à déterminer.

Les dispositions spécifiques à la zone, ci-dessous, complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune. Les terminologies précisées dans les dispositions générales sont indiquées avec *.

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone sont interdites, notamment :

- Les carrières
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées
- En secteurs AU, AU_b et AU_e et : Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ; les poteaux, pylônes et éoliennes ; les dépôts de véhicules ;

De plus, dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation de ruissellement indiqués au document graphique, sont interdits :

- Les constructions destinées à l'habitation, au stationnement, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt ou accueillant des équipements vulnérables, dont le niveau de plancher est situé à une cote inférieure à 0,40 m au dessus du terrain naturel.
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les piscines dont le fil d'eau est situé à une cote inférieure à 0,40 m au dessus du terrain naturel.
- Les murets ou clôtures pouvant bloquer les écoulements ou augmenter les niveaux d'eau

De plus en secteur AU, sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, à l'exception des aménagements ou extensions prévus à l'article AU2

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future ou un aménagement cohérent des secteurs, à condition qu'elles soient compatibles avec le niveau de desserte et d'équipement actuel, et sous réserves des dispositions spécifiques aux secteurs soumis à des aléas, sont admis :

- l'aménagement, l'extension modérée* et la reconstruction des constructions existantes*, sans changement d'affectation, s'ils n'entraînent pas pour le voisinage habité ou pour l'environnement, une incommodité, des risques, des pollutions et des nuisances accrues,
- les annexes* aux habitations existantes, dans la limite d'une annexe* de 30 m² par unité foncière et les piscines dans la limite de 60 m²

- les constructions et ouvrages publics ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les antennes et paraboles sont admises si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les affouillements ou exhaussements de sol*, s'ils sont nécessaires ou liés aux constructions admises dans la zone ou à des ouvrages publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'intégration paysagère.

De plus dans le secteur AU :

- le changement d'affectation des constructions existantes*, à condition qu'il soit compatible avec le niveau de desserte et d'équipement actuel et qu'ils n'entraîne pas pour le voisinage habité ou pour l'environnement, une incommodité, des risques, des pollutions et des nuisances accrues.

De plus, dans les secteurs AUb, sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future ou un aménagement cohérent des secteurs, que le terrain de l'opération soit desservi par un réseau public d'assainissement et sous réserves des dispositions spécifiques aux secteurs soumis à des aléas, sont admis :

- Uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt
- Les opérations d'ensemble* à vocation d'habitat (ou leur partie résidentielle), doivent permettre la réalisation d'**habitat diversifié** (taille des lots et types de logements)
- Les constructions destinées au commerce sont admises dans la limite de 300 m2 de surface de plancher*
- Les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, sont admises dans la limite de 150 m2 de surface de plancher*,

De plus dans le secteur AUe :

- soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone : toutes constructions ou opérations compatibles avec l'artisanat, le commerce ou les services qui constituent la fonction principale de ce secteur
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités admises dans la zone, intégrée au volume du bâti à vocation d'activité et dans la limite de 200m2 de surface de plancher*
- Les dépôts de véhicules et les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'ils soient liés ou nécessaires aux activités admises dans la zone

De plus dans le secteur AUi, après réalisation des équipements internes à la zone :

- toutes constructions ou opérations compatibles avec l'industrie, l'entreposage, et l'artisanat qui constituent la fonction principale de ces secteurs
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage des entreprises et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité. La surface de plancher maximale destinée à l'habitation est de 200 m² sans représenter plus de 10 % de la surface de plancher affectée à l'activité.
- Les dépôts de véhicules et les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'ils soient liés ou nécessaires aux activités admises dans la zone.
- Les constructions et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (Crématorium...).
- Les installations de production d'énergie photovoltaïque.

De plus, toute demande concernant l'implantation d'une activité qui est susceptible d'être bruyante pour le voisinage doit respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit et doit être accompagnée d'une étude d'impact acoustique concernant l'insertion de ce projet dans son environnement sonore.

Article AU 3 - Desserte et accès aux voies

Accès

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées 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.

Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être :

- adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir
- permettre l'accès des véhicules de secours et de services publics.

Pour cela, les voies de desserte doivent avoir une emprise minimale de 6 mètres et les voies en impasse, si elles s'avèrent nécessaires, doivent comporter, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules et notamment aux véhicules de sécurité et des services publics de faire aisément demi-tour.

Article AU 4 - Desserte par les réseaux publics et assainissement

Eau potable.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'eau potable, conformément aux règlements en vigueur et selon les indications du service gestionnaire du réseau.

Toutefois, en secteur AUj, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine ou à la fabrication de produits destinés à la consommation humaine peuvent être trouvées sur l'unité foncière concernée, en accord avec les autorités compétentes.

Eaux usées.

Toute construction pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'habitat ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues (système séparatif).

Pour les zones non desservies de la zone AUj, et dans l'attente du raccordement au réseau d'assainissement collectif, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol. Le raccordement sera obligatoire dès que les terrains seront desservis par le réseau d'assainissement collectif.

Pour les constructions existantes, à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome est obligatoire, adapté au milieu et à la quantité des effluents et conforme à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées ou des effluents en provenance d'activités à caractère industriel, artisanal ou commercial dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Tout rejet d'effluent non ménager est soumis à autorisation. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas vers les voies et emprises publiques ou le réseau d'eaux usées.

Les aménagements nécessaires à l'infiltration, à la retenue temporaire ou à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De plus, pour toute habitation individuelle nouvelle implantée sur un terrain de plus de 800 m², il sera demandé la réalisation d'une réserve d'eaux pluviales de 9 m³ minimum, permettant un écoulement différé d'au moins 50% de cette capacité. Celle ci sera enterrée ou paysagée.

En secteur AUJ, le constructeur devra réaliser des dispositifs appropriés et proportionnés (bassins de retenue, noues, chaussées drainantes...) de collecte et de stockage des eaux pluviales afin de réduire les apports pluviaux et limiter les débits évacués avant rejet dans le réseau public ou, à défaut, vers un exutoire naturel.

Si besoin en secteur AUJ, un pré traitement des eaux de ruissellement issues des plateformes industrielles ou de stockage doit être effectué avant tout rejet dans le milieu naturel ou le réseau collecteur.

Électricité.

Les réseaux Moyenne Tension et Basse Tension seront réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Téléphone.

Les réseaux téléphoniques seront réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Article AU 5 - Superficie minimale des terrains

Pour les seules constructions existantes, et pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté, une superficie minimale de terrain de 1000 m² sera imposée. La parcelle doit notamment disposer d'une superficie suffisante à l'aval de la construction, pour permettre la réalisation et le bon fonctionnement du dispositif d'assainissement prévu.

Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf indications graphique portées aux documents graphiques, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de

- 7 m par rapport à l'axe des voies existantes modifiées ou à créer
- 25 m par rapport à l'axe de la RN et 10 m par rapport à l'axe des autres voies existantes modifiées ou à créer en secteur AUJ

La règle s'applique en tout point du bâtiment, à l'exception des débords de toiture traditionnels.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :

- Pour des raisons de sécurité ou tenant à la configuration du site,

- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant*, sans aggravation de leur situation
- Pour les petits bâtiments techniques et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Sur les voies internes d'une opération d'ensemble*.

Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) sans être inférieure à 3 mètres.

Cette distance est portée à 5 mètres en secteur AUi, AUe et UAL.

Cette règle s'applique en tout point du bâtiment :

- les débords de toiture traditionnels n'étant pas pris en compte
- les constructions ou parties de constructions dont la hauteur n'excède pas 4,5 mètres au faîte peuvent jouxter la limite séparative en secteur AUb.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :

- Pour des raisons de sécurité ou tenant à la configuration du site,
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant*, sans aggravation de leur situation,
- Pour les petits bâtiments techniques et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Sur les limites internes d'une opération d'ensemble*

Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité, d'ensoleillement ou d'architecture, et pour permettre, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel et des véhicules de lutte contre l'incendie.

Cette distance minimale est portée à 5 mètres en secteur AUi.

Article AU 9 - Emprise au sol

Le coefficient maximal d'emprise au sol* est fixé à :

- 40%, ans le secteur AU b,
- 60% dans les secteurs AUe, AUi et UAL.

Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur* d'une construction mesurée au faîte ne doit pas excéder :

- 11 mètres, en secteur AUb, AUe et AUl
- 4,5 m au faîte, pour les constructions admises sur limite et pour les annexes*

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à ces prescriptions, des dispositions différentes pourront être admises en cas d'aménagement, extension ou reconstruction.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions et ouvrages en secteur AUj. Toutefois, leur dimension ne doit pas 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.

En secteur AU, la hauteur de la construction existante ne peut pas être dépassée.

Lorsque les constructions immédiatement environnantes ne sont pas conformes à ces prescriptions, des dispositions différentes pourront être imposées ou admises dans un souci de cohérence architecturale.

Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Adaptation au site

Les constructions et l'aménagement de leurs abords (accès et stationnement des véhicules, clôtures, plantations, ...) doivent s'intégrer au terrain naturel et à l'environnement dans lequel ils se réalisent.

Pour les terrains en pente, il conviendra de proposer une architecture adaptée pour limiter les terrassements : répartition et décalage des niveaux pour épouser la pente du terrain, localisation des garages et des espaces de stationnement en fonction de l'accès, aménagement de l'accès, etc...

Pour les secteurs soumis à un aléa d'inondation ou de ruissellement, le respect d'une cote minimale de plancher exigée au dessus du terrain naturel ne doit pas conduire à une surélévation supérieure à 20% par rapport à cette cote.

En secteur AUb :

Les **teintes** des enduits, couvertures et menuiseries doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes existantes. Les teintes dominantes ne seront ni vives, ni claires.

Sont interdits :

- les pastiches d'architecture ancienne et étrangère à la région,
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits tels que carreaux de plâtre, briques creuses et plots de ciment.

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

Les formes et orientations des **toitures** doivent tenir compte des constructions existantes environnantes. Elles doivent comporter au minimum deux pans d'égale importance, composant une forme convexe, dont la pente est comprise entre 30% et 40%. Les toitures terrasses et les toitures à un seul pan ne sont admises que pour des extensions limitées.

Les **toitures** doivent être couvertes en tuiles canal, dont les teintes doivent s'apparenter à celles des tuiles vieilles relevées dans la paysage de la commune (teintes variées d'ocre et de rose). Elles comportent un débord en rapport avec le volume et la situation du bâtiment.

Les **panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique** doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures rajoutées.

L'installation des **antennes et paraboles** se fera de préférence en toiture et devra rechercher les meilleures conditions d'intégration paysagère et architecturale, notamment pour être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les **annexes*** doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des constructions principales : teinte, forme, faîtage, pente de toiture, etc... Les toitures terrasses sont interdites. Les toitures à un seul pan ne sont admises que pour des annexes* implantées en appentis sur des constructions voisines existantes sur limite séparative.

Les projets présentant un caractère innovant d'un point de vue bioclimatique, les bâtiments à usage commercial, de service, d'activité, agricole, de loisirs ou d'équipement public doivent justifier leur cohérence générale, le rapport avec leur environnement et la prise en compte des paysages naturels ou urbains et des perspectives : les volumes, formes, matériaux, teintes des façades, couvertures et menuiseries doivent permettre l'insertion dans leur environnement naturel et bâti. Les teintes dominantes ne seront ni vives, ni claires.

Les façades commerciales doivent être traitées sobrement, n'excédant pas la hauteur du rez de chaussée, en harmonie avec les façades du bâti et de l'environnement bâti.

En secteur AU, AUe, UAi et AU l :

Les volumes, formes, matériaux, teintes des façades, couvertures et menuiseries doivent permettre l'insertion dans leur environnement naturel et bâti. Les teintes dominantes ne seront ni vives, ni claires. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement destinés à être recouverts, sont interdits.

Les toitures doivent avoir au minimum deux pans, sauf en cas de contraintes spécifiques liées à la nature de l'activité, au volume du bâtiment ou pour tout projet présentant un caractère architectural contemporain et innovant.

Les façades commerciales situés sur la RN 102 doivent être traitées sobrement, en harmonie avec les façades du bâti et de l'environnement bâti.

Les clôtures

Elles doivent s'harmoniser avec les constructions principales et s'intégrer dans l'ensemble urbain ou dans leur milieu naturel environnant.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés, dans les carrefours et dans les virages.

Afin de conserver un caractère ouvert, les clôtures sont constituées de haies vives éventuellement bordées d'un simple muret d'une hauteur maximale de 0,70 mètre sur voirie et 1,40 mètre sur limite séparative, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, assurant le passage de la végétation, le tout dans la limite de 2 m. de hauteur maximum.

Toutefois :

- Les parties murées pourront être interdites en cas d'atteinte aux paysages naturels.
- Inversement, elles pourront être autorisées ou des prescriptions pourront être formulées pour maintenir des murs ou murets traditionnels et assurer leur continuité le long des voies ou pour se conformer aux clôtures environnantes.
- Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité dûment justifiées tenant à la nature de l'occupation (gardiennage d'établissements, danger, nuisances environnementales, etc...) ou du site (pentes, talus, bruit, etc...).

Lorsque les clôtures sont réalisées avec des matériaux destinés à être enduits (parpaings, ...), l'enduit sera appliqué au minimum sur la face des clôtures visible depuis l'espace public.

Article AU 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place pour 60 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage d'entrepôt, 1 place pour 120 m² de surface de plancher*.
- Pour les constructions à usage industriel et artisanal, 1 place pour 60 m² de surface de plancher*.
- Pour les constructions à usage de service, 1 place pour 20 m² de surface de plancher*.
- Pour les constructions à usage de commerce ou d'exposition, 1 place pour 15 m² de surface de plancher*.
- Pour les restaurants et salles de conférence, 1 place pour 12 m² de surface de plancher*
- Pour les autres activités : les normes retenues seront celles des activités ci-dessus desquelles elles se rapprochent le plus.

Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules, aux livraisons, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Toutefois ne sont pas soumis aux obligations ci dessus :

- les aménagements et extensions modérées (inférieure à 30 m², valable une seule fois), à condition que leur affectation reste inchangée, qu'ils n'accroissent pas le nombre de logements ou de locaux d'entreprises, que les travaux n'induisent pas une réduction du nombre de place de stationnement existant en deçà des normes fixées.
- Les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 seule place maximum sera exigée par logement

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, 20 % des places à réaliser seront banalisées, c'est à dire accessibles librement aux visiteurs.

Article AU 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Il doit être ménagé un secteur engazonné et planté représentant au minimum 20% de la superficie du terrain.

Les clôtures doivent comporter des haies arbustives. Celles-ci sont composées d'espèces variées qui rompent la monotonie tout en évitant les contrastes violents de textures et de couleurs permanentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige minimum pour 4 emplacements.

Les aménagements nécessaires à l'infiltration, à la retenue temporaire ou à l'écoulement des eaux pluviales sont enterrés ou paysagés.

Pour les opérations d'ensemble* et afin d'offrir des espaces collectifs de proximité aux habitants, il sera exigé la réalisation par le constructeur d'aires de jeux, de détente, de loisirs (en plus des espaces réservés à la voirie et au stationnement) :

- 10 % minimum de la superficie de l'opération seront consacrés à l'aménagement de tels espaces.
- La localisation et la nature des espaces ainsi créés doivent répondre à un souci de valorisation paysagère, d'accessibilité, de convivialité et à la diversité des besoins.
- Ces espaces peuvent être situées en complément des aménagement de voirie, pour proposer des itinéraires piétonniers ou cyclables paysagés et ombragés.

Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

La surface de plancher* des constructions à usage d'habitation est limitée à 200 m² en secteur AUe et UAL.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A

Il s'agit d'une zone à vocation agricole. Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y sont admises, ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le changement de destination n'est admis que pour les constructions identifiées au document graphique.

Elle comprend :

- le secteur A, agricole.
- le secteur Aa, agropastoral

Les dispositions spécifiques à la zone, ci-dessous, complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune. Les terminologies précisées dans les dispositions générales sont indiquées avec *.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone sont interdites, notamment :

- les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, à l'exception des aménagements ou extensions prévus à l'article A2
- le changement de destination pour un usage autre qu'agricole, service public ou service d'intérêt collectif, à l'exception des constructions identifiées au document graphique.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

A condition qu'elles soient compatibles avec le niveau de desserte et d'équipement actuel et sous réserves des dispositions spécifiques aux secteurs soumis à des aléas, sont admis :

- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole en secteur A
- les constructions nécessaires à l'exploitation agropastorale en secteur Aa
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les affouillements ou exhaussements de sol* nécessaires ou liés aux constructions admises dans la zone, sous réserve d'intégration paysagère.
- Le changement de destination pour du logement des bâtiments signalés au document graphique.

Article A 3 - Desserte et accès aux voies

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées 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..

Article A 4 - Desserte par les réseaux publics et assainissement

Eau potable.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'eau potable, conformément aux règlements en vigueur et selon les indications du service gestionnaire du réseau.

Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine ou à la fabrication de produits destinés à la consommation humaine peuvent être trouvées sur l'unité foncière concernée, en accord avec les autorités compétentes.

Eaux usées.

Toute construction pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'habitat ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues (système séparatif).

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome est obligatoire, adapté au milieu et à la quantité des effluents et conforme à la législation en vigueur.

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

Tout rejet d'effluent non ménager est soumis à autorisation. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

A défaut, les aménagements nécessaires à l'infiltration, à la retenue temporaire ou à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De plus, pour toute habitation individuelle nouvelle implantée sur un terrain de plus de 800 m², il sera demandé la réalisation d'une réserve d'eaux pluviales de 9 m³ minimum. Celle ci sera enterrée ou paysagée.

Si besoin, un pré traitement des eaux de ruissellement issues des plateformes agricoles ou de stockage doit être effectué avant tout rejet dans le milieu naturel ou le réseau collecteur.

Électricité.

Les réseaux Moyenne Tension et Basse Tension seront réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Téléphone.

Les réseaux téléphoniques seront réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Article A 5 - Superficie minimale des terrains

Pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté, une superficie minimale de terrain de 1000 m² sera imposée. La parcelle doit notamment disposer d'une superficie suffisante à l'aval de la construction, pour permettre la réalisation et le bon fonctionnement du dispositif d'assainissement prévu.

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent s'implanter avec :

- avec un recul minimal de 75 m, pour les constructions concernées par l'article L 111.1.4 rappelé dans les dispositions générales
- avec un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe de la RN 102 (existante ou prévue) pour les autres constructions autorisées
- avec un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe de la RD 103
- avec un recul minimal de 12 m par rapport à l'axe de la RD 224
- avec un recul minimal de 7 m par rapport à l'axe des autres voies existantes modifiées ou à créer.

La règle s'applique en tout point du bâtiment, à l'exception des débords de toiture traditionnels.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :

- Pour des raisons de sécurité ou tenant à la configuration du site,
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant*, sans aggravation de leur situation
- Pour les petits bâtiments techniques et ouvrages, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) sans être inférieure à 3 mètres.

La règle s'applique en tout point du bâtiment, à l'exception des débords de toiture traditionnels.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :

- Pour des raisons de sécurité ou tenant à la configuration du site,
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant*, sans aggravation de leur situation,
- Pour les petits bâtiments techniques et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Pour les annexes* aux habitations dont la hauteur au faîtage n'excède pas 4,5 m, implantées sur limite.

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

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité, d'ensoleillement ou d'architecture, et pour permettre, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel et des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur* maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 12 mètres au faîtage pour les bâtiments techniques destinés à l'exploitation agricole ou forestière et pour les constructions nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif,
- 9 mètres au faîtage, pour les constructions destinées à l'habitation ou à l'agritourisme,
- 4,50 mètres au faîtage, pour les annexes* aux habitations

Ces règles ne s'imposent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricoles, aux services publics ou d'intérêt collectifs, ou à la production d'énergie renouvelable. Toutefois, leur dimension ne doit pas 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 A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Adaptation au site

Les constructions et l'aménagement de leurs abords (accès et stationnement des véhicules, clôtures, plantations, ...) doivent s'intégrer au terrain naturel et à l'environnement dans lequel ils se réalisent.

Pour les terrains en pente, il conviendra de proposer une architecture adaptée pour limiter les terrassements.

Pour les secteurs soumis à un aléa d'inondation ou de ruissellement, le respect d'une cote minimale de plancher exigée au dessus du terrain naturel ne doit pas conduire à une surélévation supérieure à 20% par rapport à cette cote.

Les constructions

Les volumes, formes, matériaux, teintes des façades, couvertures et menuiseries doivent permettre l'insertion dans leur environnement naturel et bâti. Les teintes dominantes ne seront ni vives, ni claires. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement destinés à être recouverts est interdit.

Les toitures doivent avoir au minimum deux pans, sauf en cas de contraintes spécifiques liées à la nature de l'activité ou au volume du bâtiment.

Les clôtures

Elles doivent s'intégrer dans leur milieu naturel environnant et s'harmoniser avec les constructions principales.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés, dans les carrefours et dans les virages.

Afin de conserver un caractère ouvert, les clôtures sont constituées de haies vives éventuellement bordées d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, assurant le passage de la végétation, le tout dans la limite de 2 m. de hauteur maximum.

Toutefois :

- Des parties murées pourront être autorisées ou des prescriptions pourront être formulées pour maintenir des murs ou murets traditionnels et assurer leur continuité le long des voies ou pour se conformer aux clôtures environnantes.
- Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité dûment justifiées tenant à la nature de l'occupation (gardiennage d'établissements, danger, nuisances environnementales, etc...) ou du site.

Lorsque les clôtures sont réalisées avec des matériaux destinés à être enduits (parpaings, ...), l'enduit sera appliqué au minimum sur la face des clôtures visible depuis l'espace public.

Article A 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Article A 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige minimum pour 4 emplacements.

Les aménagements nécessaires à l'infiltration, à la retenue temporaire ou à l'écoulement des eaux pluviales sont enterrés ou paysagés.

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non fixé.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N

Il s'agit d'une zone à vocation principalement naturelle et forestière, mais dans laquelle figurent des secteurs partiellement bâtis ou aménagés

Elle comprend :

- les secteurs N : naturels et forestiers, ponctuellement bâtis
- les secteurs Nb : petits secteurs bâtis
- les secteurs Nc, NCe et NCp : exploitation de carrières
- les secteurs Ne : centre d'enfouissement techniques
- le secteur NL : camping
- le secteur Nm : sport mécanique
- le secteur Np : protégé
- les secteurs NRI : inondable faisant l'objet d'un PPRI
- les secteurs Ns : sport et loisirs

Les dispositions spécifiques à la zone, ci-dessous, complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune. Les terminologies précisées dans les dispositions générales sont indiquées avec *.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone sont interdites, notamment :

- les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou à la fonction d'entrepôt, à l'exception des aménagements ou extensions prévus à l'article N2
- le changement de destination pour l'habitation ou l'extension des constructions non maçonnées ou ne présentant pas de caractère architectural ou patrimonial,
- En secteur Np : les exhaussements et affouillements de sols*, poteaux, pylônes, éoliennes, antennes et paraboles
- En secteur NRI : toutes occupations et utilisations ayant pour effet de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou d'aggraver les risques ou leurs effets.

Article N 2 - Occupations et utilisation du sol admises sous conditions

A condition qu'elles soient compatibles avec le niveau de desserte et d'équipement actuel, et sous réserves des dispositions spécifiques aux secteurs soumis à des aléas, sont admis :

- les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la protection, gestion, production ou distribution de l'eau, des énergies, des déchets, des télécommunications, des transports, prévention des risques.
- Les affouillements ou exhaussements de sol* nécessaires ou liés aux constructions admises dans la zone, sous réserve d'intégration paysagère.
- En secteur Nb :
 - les constructions à usage d'habitation dans la limite de 200m² de surface de plancher* ou du volume bâti existant*, leurs annexes, les piscines dans la limite de 60 m²,
 - les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, au bureau, au stockage, à l'exploitation agricole et forestière, dans la limite de 150m² de surface de plancher*
 - le stationnement des caravanes isolées (soumis à autorisation)

- En secteur Nc : les carrières et les constructions ou installations qui leur sont liées
- En secteur Ncp et Nce : l'extension modérée des carrières existantes
- En secteur Ne : les centres d'enfouissement techniques, les installations de production d'énergie photovoltaïque.
- En secteur Nl :
 - les terrains de camping et de caravanning
 - les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
 - les constructions à usage d'habitat, de commerce, de bureau ou d'entrepôt strictement liés aux activités admises dans la zone.
- En secteur Nm :
 - les aires de jeu et de sport mécanique
 - les installations et travaux divers, affouillements et exhaussements, constructions destinées au gardiennage, à l'hébergement hôtelier, au commerce, au bureau, atelier ou entrepôt strictement liées aux activités de jeu et de sport mécanique admises dans la zone.
- En secteur Ns :
 - les constructions et installations sportives
 - les aires de jeu et de sport, parcs d'attraction et aires de stationnement ouvertes au public
 - les constructions destinées au gardiennage ou à l'entrepôt, strictement liées aux activités sportives ou de loisirs admises dans la zone.
- En secteur NRI :
 - les constructions destinées à l'accueil du public dans la limite de 40 m2 de surface de plancher*
 - l'extension et le réaménagement des campings existant
- En secteur N :
 - les constructions destinées à l'exploitation forestière et à la prévention des incendies
 - l'extension et le changement d'affectation des constructions existantes* dans la limite de 200 m2 de surface de plancher* ou du bâti existant* ; la construction existante doit être maçonnée, présenter un caractère architectural ou patrimonial et disposer d'une surface de plancher supérieure à 70 m2
 - les annexes* aux habitations existantes, dans la limite d'une annexe* par unité foncière et de 30 m2 et les piscines dans la limite de 60 m2
 - les constructions publiques destinées à l'accueil du public dans la limite de 40 m2 de surface de plancher*

Article N 3 - Desserte et accès aux voies

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées 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..

Article N 4 - Desserte par les réseaux publics et assainissement

Eau potable.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'eau potable, conformément aux règlements en vigueur et selon les indications du service gestionnaire du réseau.

Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine ou à la fabrication de produits destinés à la consommation humaine peuvent être trouvées sur l'unité foncière concernée, en accord avec les autorités compétentes.

Eaux usées.

Toute construction pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'habitat ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues (système séparatif).

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome est obligatoire, adapté au milieu et à la quantité des effluents et conforme à la législation en vigueur.

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

Tout rejet d'effluent non ménager est soumis à autorisation. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

A défaut, les aménagements nécessaires à l'infiltration, à la retenue temporaire ou à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De plus, pour toute habitation individuelle implantée sur un terrain de plus de 800 m², il sera demandé la réalisation d'une réserve d'eaux pluviales de 9 m³ minimum, permettant un écoulement différé d'au moins 50% de cette capacité. Celle ci sera enterrée ou paysagée.

Si besoin, un pré traitement des eaux de ruissellement issues des plateformes agricoles ou de stockage doit être effectué avant tout rejet dans le milieu naturel ou le réseau collecteur.

Électricité.

Les réseaux Moyenne Tension et Basse Tension seront réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Téléphone.

Les réseaux téléphoniques seront réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains

Pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté, une superficie minimale de terrain de 1000 m² sera imposée. La parcelle doit notamment disposer d'une superficie suffisante à l'aval de la construction, pour permettre la réalisation et le bon fonctionnement du dispositif d'assainissement prévu.

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions, lorsqu'elles sont admises, doivent s'implanter avec :

- avec un recul minimal de 75 m, pour les constructions concernées par l'article L 111.1.4 rappelé dans les dispositions générales
- avec un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe de la RN 102 (existante ou prévue) pour les autres constructions autorisées
- avec un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe de la RD 103
- avec un recul minimal de 12 m par rapport à l'axe de la RD 224
- avec un recul minimal de 7 m par rapport à l'axe des autres voies existantes modifiées ou à créer.

La règle s'applique en tout point du bâtiment, à l'exception des débords de toiture traditionnels.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :

- Pour des raisons de sécurité ou tenant à la configuration du site,
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant*, sans aggravation de leur situation
- Pour les petits bâtiments techniques et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) sans être inférieure à 3 mètres.

La règle s'applique en tout point du bâtiment, à l'exception des débords de toiture traditionnels.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :

- Pour des raisons de sécurité ou tenant à la configuration du site,
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant*, sans aggravation de leur situation
- Pour les petits bâtiments techniques et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Pour les annexes* aux habitations dont la hauteur au faîtage n'excède pas 4,5 m, implantées sur limite.

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

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité, d'ensoleillement ou d'architecture, et pour permettre, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel et des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

De manière générale, les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone ne doivent pas développer une hauteur* excessive portant 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 aménagements et extensions d'un bâtiment existant* ne peuvent excéder la hauteur de celui-ci.

Une hauteur maximale est fixée pour les constructions nouvelles, lorsqu'elles sont admises :

- 9 m maximum au faîtage, pour les constructions nouvelles
- 4,5 m maximum au faîtage, pour les annexes*

Ces règles ne s'imposent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation forestière, aux services publics ou d'intérêt collectifs, ou à la production d'énergie renouvelable.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Adaptation au site

Les constructions et l'aménagement de leurs abords (accès et stationnement des véhicules, clôtures, plantations, ...) doivent s'intégrer au terrain naturel et à l'environnement dans lequel ils se réalisent.

Pour les terrains en pente, il conviendra de proposer une architecture adaptée pour limiter les terrassements.

Pour les secteurs soumis à un aléa d'inondation ou de ruissellement, le respect d'une cote minimale de plancher exigée au dessus du terrain naturel ne doit pas conduire à une surélévation supérieure à 20% par rapport à cette cote.

Les constructions

Les volumes, formes, matériaux, teintes des façades, couvertures et menuiseries doivent permettre l'insertion dans leur environnement naturel et bâti. Les teintes dominantes ne seront ni vives, ni claires. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement destinés à être recouverts est interdit.

Les toitures doivent avoir au minimum deux pans, sauf en cas de contraintes spécifiques liées à la nature de l'activité ou au volume du bâtiment

Les clôtures

Elles doivent s'intégrer dans leur milieu naturel environnant et s'harmoniser avec les constructions principales.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés, dans les carrefours et dans les virages.

Afin de conserver un caractère ouvert, les clôtures sont constituées de haies vives éventuellement bordées d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, assurant le passage de la végétation, le tout dans la limite de 2 m. de hauteur maximum.

Toutefois :

- Des parties murées pourront être autorisées ou des prescriptions pourront être formulées pour maintenir des murs ou murets traditionnels et assurer leur continuité le long des voies ou pour se conformer aux clôtures environnantes.
- Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité dûment justifiées tenant à la nature de l'occupation (gardiennage d'établissements, danger, nuisances environnementales, etc...) ou du site.

Lorsque les clôtures sont réalisées avec des matériaux destinés à être enduits (parpaings, ...), l'enduit sera appliqué au minimum sur la face des clôtures visible depuis l'espace public.

Article N 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction ou des aménagements doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Article N 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige minimum pour 4 emplacements.

Les aménagements nécessaires à l'infiltration, à la retenue temporaire ou à l'écoulement des eaux pluviales sont enterrés ou paysagés.

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

La surface de plancher* des constructions à usage d'habitation est limitée à 200 m², quand elles sont admises.

ZONE 1AU

Zone suffisamment desservie par les équipements publics, urbanisable pendant la durée du PLU.

Les voies publiques, les réseaux d'eau potable et d'électricité existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement.

On distingue :

Un sous secteur 1AUa, urbanisable uniquement sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Un sous secteur 1AUb, où la délivrance des permis de construire ne pourra intervenir avant la réalisation et la réception des travaux prévus pour le traitement des eaux pluviales par les orientations d'aménagement n°2 et 3.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel, artisanal, agricole et les entrepôts.

Les dépôts de véhicules (de type casse automobile).

Les carrières.

Les terrains de campings et de caravanage.

Le stationnement des caravanes isolées ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage d'habitat, de commerces et de bureaux sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus par les orientations d'aménagement numérotées de 1 à 11.

Pour la zone 1AUa, les constructions sont autorisées uniquement sous la forme de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les conditions d'équipement des zones 1AU sont :

Réalisation des réseaux publics d'adduction d'eau potable, de distribution électrique et d'assainissement collectif.

Elargissement et création des voiries conformément aux emplacements réservés n°8, 9, 14 et 22.

Pour la zone 1AUb : Réalisation des travaux relatifs à la gestion des eaux pluviales conformément à l'emplacement réservé n°10.

la réalisation des équipements définis par des emplacements réservés s'entend lorsque la collectivité est propriétaire du foncier et a envisagé une programmation des travaux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AU 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme.

L'aménagement des voiries devra respecter les orientations d'aménagement (schéma de principe de voiries).

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

L'eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

La gestion des eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Les eaux pluviales :

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : Bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Les eaux doivent être ainsi stockées sur la parcelle via un dispositif permettant un débit de fuite régulé défini par les services techniques de la commune.

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après qu'auront été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les effluents pluviaux dans le réseau (grilles, caniveaux ...).

Pour la zone 1AUb : Des bassins de rétention paysagers devront être réalisés conformément aux orientations d'aménagement n°2 et 3.

Réseaux aériens :

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain (sauf cas d'impossibilité technique).

Article 1AU 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article 1AU 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les voies communales :

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement actuel ou futur (emplacements réservés) des voies communales.

L'implantation des constructions ne devra pas porter atteinte à la sécurité et à la visibilité (un retrait plus important pourra être demandé).

Les constructions devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement n°5.

Pour la RN 102 :

Les constructions doivent être implantées à 25 m au moins de l'axe de la RN 102.

Pour la zone 1AUa : Le recul minimal par rapport à l'axe de la RN 102 est porté à 15 m.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

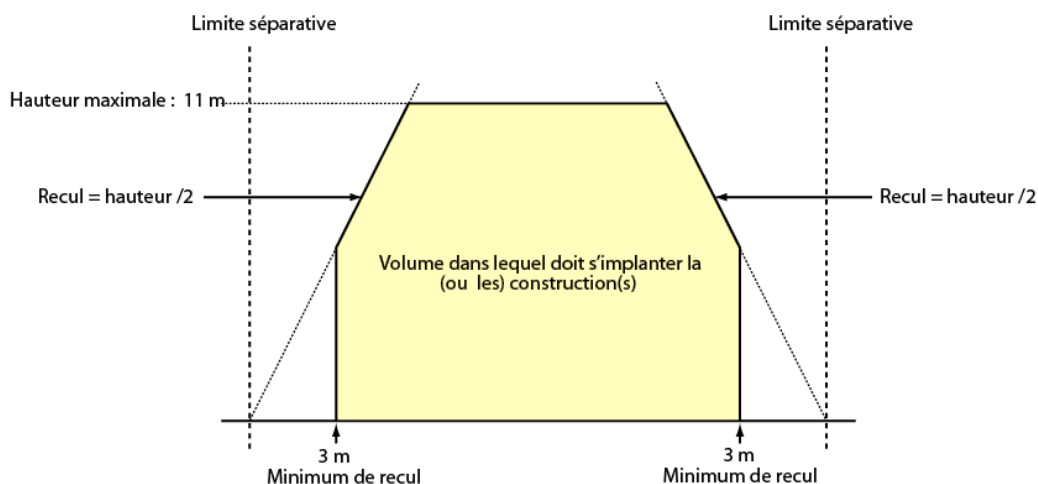
Sauf cas d'implantation en limite, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

L'aménagement et la reconstruction des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre la limite séparative et le recul imposé, peut être autorisé.

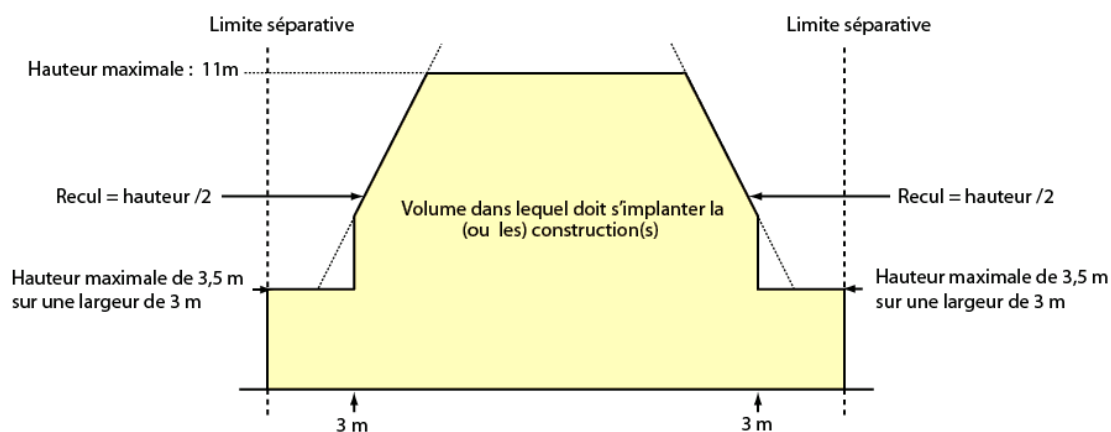
Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

RÈGLE DE PROSPECTS

Si le bâtiment projeté n'est pas implanté en limite séparative :



Si le bâtiment projeté est implanté en limite séparative :



Article 1AU 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas dépasser 40 % de la superficie totale du terrain.

Article 1AU 10 - Hauteur

La hauteur d'une construction, mesurée au faitage, ne doit pas excéder 11 mètres.

Pour la zone 1AUa, la hauteur maximale est portée à 13 mètres.

Pour les constructions édifiées en limite séparative, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut est limitée à 3,5 mètres sur une profondeur de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

La hauteur des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général n'est pas réglementée.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur

Toute construction doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

Harmonie des couleurs entre elles et avec le site.

Les garages et annexes doivent être traités comme l'ensemble de la construction.

L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux.

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures.

Les couleurs des enduits devront être dans des teintes similaires à la pierre locale. Les couleurs vives sont interdites.

Les enseignes et publicités devront être conformes avec la charte locale de publicité de la commune.

Les climatisations, ventilations et réseaux câblés doivent être intégrés dans la composition architecturale de façon à préserver la qualité architecturale des façades.

Les clôtures en zone 1AUb :

Les clôtures situées à l'alignement des voies principales de desserte prévues par l'orientation d'aménagement n°4 ne doivent pas excéder 1,3 mètres.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les clôtures devront présenter un aspect extérieur homogène.

Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule.

Les normes minimales sont :

- 1 place de stationnement jusqu'à 30 m² de surface de plancher
- 2 places de stationnement entre 31 et 120 m² de surface de plancher
- Au delà de 121 m² de surface de plancher : + 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage de commerces et de bureaux :

- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements sur le terrain des constructions projetées, il sera fait application des dispositions de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations

Les constructions devront respecter les orientations d'aménagement.

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

Un minimum de dix pour cent de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble doit être aménagée en espaces communs plantés (pouvant également servir de bassins de rétention des eaux pluviales).

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.