



département de L'ARIEGE

COMMUNE DE

SAINT LIZIER

RÉALISÉ PAR : bureau d'études **ADRET** environnement

26 Rue de Chaussas 31 200 Toulouse

TÉL : 05-61-13-45-44 FAX : 05-17-47-54-72

E-Mail: Adret.Environnement@wanadoo.fr Site Web : www.adret.org



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

PREMIERE MODIFICATION SIMPLIFIEE



**REGLEMENT
PARTIE ECRITE**

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	2
ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	2
ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	2
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES	5
ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS PUBLICS	5
ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE	5
 TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	 6
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	6
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	12
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	20
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI	24
 TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	
A URBANISER	30
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU	30
 TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	38
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	38
 TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	43
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	43

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123.4 à R.123.10 du Code de l'Urbanisme.

Il fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-LIZIER.

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

Demeurent notamment applicables les dispositions ci-après du Code de l'urbanisme :

Les articles R.111.2, R.111.4., R.111.5, R.11.14.2, R.111.15, R.111.21 du code de l'urbanisme qui permettent de refuser le projet ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- **Article R.111.2.:** Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'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 implantation à proximité d'autres installations.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

- **Article R.111.3.4.:** 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.111.5. :** Le projet 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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 R.111.14** : En dehors des parties urbanisées des communes, 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 ou sa destination :

a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

- **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 accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en **zones urbaines**, **zones à urbaniser**, **zones agricoles** et en **zones naturelles**:

Les zones urbaines :

UA : Zone de centre ancien avec un sous-secteur UAa

UB : Zone d'extension périphérique au centre ancien à caractère diffus dans laquelle sont implantées des activités artisanales, industrielles et commerciales mais dont la dominante est résidentielle.

UE : Zone réservée aux activités hospitalières.

UI : Zone réservée pour les activités artisanales ou commerciales ou de services ou pour les activités de production d'hydroélectricité.

Les zones à urbaniser :

Zone naturelle, non équipée destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Elle comprend :

- un secteur «1AU » identifiant les secteurs dont la vocation principale sera vouée à une vocation dominante d'habitat mais pouvant également accueillir des services et équipements publics.

Ce même secteur se divise en deux sous-secteurs :

- 1AU1: Zone à urbaniser dès que les viabilités seront réalisées au droit des parcelles.
- 1AU2: Zone à urbaniser uniquement sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Un indice « t » identifie la zone naturelle à vocation touristique, de sport et de loisirs.

Les zones agricoles :

A : Zone naturelle agricole

Les zones naturelles :

N: Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels.

Un indice « i » est donné pour identifier les secteurs soumis à des risques d'inondations.

Leurs délimitations sont reportées sur les documents graphiques dit "plan de zonage".

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics.

- Les espaces boisés ou haies à conserver (article L 130.1 du code de l'urbanisme). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone 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 L123.1 du Code de l'urbanisme).

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS PUBLICS

Dans toutes zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,...)
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,

peut être autorisé même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après sinistre à l'exception des sinistres liés aux inondations, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

ARTICLE 7 – ACCESSIBILITE

L'aménagement, en agglomération, des espaces publics et de l'ensemble de la voirie ouverte à la circulation publique et, hors agglomération, des zones de stationnement, des emplacements d'arrêt des véhicules de transport en commun et des postes d'appel d'urgence est réalisé de manière à permettre l'accessibilité de ces voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite avec la plus grande autonomie possible.(décret n°2006-1657 du 21 Décembre 2006).

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA du P.L.U correspond au centre-ville historique et à ses abords immédiats pour lesquels, il est souhaitable de faciliter l'aménagement et la transformation des bâtiments existants mais aussi l'intégration de constructions neuves en vue de lui conserver son caractère et sa morphologie générale.

Cette zone est entièrement couverte par une Z.P.P.A.U.P.

Un sous-secteur UAa est identifié pour intégrer les problématiques de ruissellement des eaux pluviales en période de fortes pluies, en amont.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...)
- Les lotissements à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping - caravanning et terrains de gardiennage de caravanes,
- Les caravanes isolées (Article L 444-1 du Code de l'Urbanisme) quelle que soit la durée,
- Les carrières ou gravières,
- Les dépôts de vieux véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux non compatibles avec le caractère de la zone,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les pylônes pour la radio téléphonie.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les abris pour animaux dans la limite de 15 m² de SHON.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à la vie du monde urbain et qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- La transformation et l'extension des installations classées existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances.

- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas de destruction, même partielle d'îlots construits.
- La reconstruction ou l'aménagement des bâtiments existants à condition que cette reconstruction ou cet aménagement ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité publique, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

- Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.
- Les voies nouvelles doivent être rattachées à la voirie existante. Si d'un point de vue technique, l'impasse est la seule réponse possible, elle devra être dans sa partie terminale, aménagée de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtues ou présenter des caractéristiques suffisantes de desserte et être carrossable.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée, sur des trottoirs ou cheminements indépendants

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES

RESEAUX 1 – Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

A – eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. En l'absence d'un tel réseau, toutes

réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

B - eaux pluviales :

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé. Dans le secteur UAa un dispositif intermédiaire de rétention devra être réalisé avant de restituer les eaux à débit plus faible dans les exécutoires (collecteur, fossés,...). Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.
- Les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur une voie publique doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

3 – Electricité – Téléphone

Dans l'intérêt général, certaines mesures contribueront à la mise en valeur du domaine bâti. Ainsi, les câbles d'alimentation en énergie électrique, destinés à la consommation privée aussi bien que l'éclairage public, ainsi que les réseaux de télécommunication doivent être disposés de telle sorte qu'ils soient le moins visibles et notamment de manière à suivre les lignes de corniches des immeubles, afin d'être confondus dans les zones d'ombre des entablements ou des saillies des toitures.

Dans le cas de réseaux à créer ou à remanier, il est souhaitable de les réaliser en souterrain aussi bien sur le domaine public que sur le domaine privé.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'égout public, l'unité foncière devra présenter des caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement (s'y référer).

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantation de la construction doit se faire à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer. Elle est obligatoire pour tous les niveaux, sauf dans le cas de création de passage sous arcades à rez-de-chaussée.
- Des reculs ou avancées par rapport à l'alignement sont autorisés au-dessus du rez de chaussée pour certains éléments de la façade, tels que balcons, loggias, auvents,... à condition de ne pas interrompre la continuité des façades.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Lorsque les constructions voisines existantes ont une implantation différente. Auquel cas, elles devront s'aligner avec ces dernières.
- Pour des raisons de topographie et de configuration des lieux.
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Cette règle ne s'applique pas lorsqu'il s'agit :

- de la construction d'annexes, escalier, balcon, auvent, véranda,...
- si la parcelle présente une longueur de façade sur rue qui excède les 15 mètres ou lorsque le respect de la règle conduirait à des solutions incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant. Cependant une clôture devra être réalisée pour assurer la continuité urbaine sur rue.
- de bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

Des adaptations pourront être admises lorsque :

- la construction intéresse des bâtiments non destinés à l'habitation, d'une hauteur ne dépassant pas 4.5 mètres au faîte du toit, calculé au point le plus bas avant travaux,
- les projets de construction concernent des édifices publics ou font partie d'un programme de remodelage ou d'aménagement d'îlot ou partie d'îlot,
- les dimensions et la forme de la parcelle faisant l'objet de la demande de permis de construire sont telles qu'elles ne peuvent pas admettre de construction d'une limite latérale à l'autre. Dans ce cas l'implantation sur une des deux limites latérales reste obligatoire.

Par rapport à la limite arrière des terrains, les constructions devront s'implanter soit en limite, soit de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces baies, seraient vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. En aucun cas, la distance entre deux bâtiments non contigus ne devra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions ne devra pas dépasser 40% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est calculée du point le plus bas de la construction (terrain naturel au pied de la construction) au faîte du toit avant travaux. La hauteur maximale est fixée à 10 mètres.

Cependant des hauteurs supérieures dans la limite d'un niveau pourront être autorisées pour des motifs architecturaux d'insertion dans le bâti environnant.

D'autre part, cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR –

CLOTURE *Aspect extérieur* :

Règles générales :

Pour l'aspect extérieur et les clôtures, les règles applicables sont celles du règlement du dossier de ZPPAUP.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il se définit comme suit :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par unité de logement.
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m² de surface de vente
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre
- Pour les hôtels : 1 place pour 2 chambres
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 places de restaurants
- Pour les locaux à usage industriel : la surface affectée au stationnement et aux évolutions est au moins égale à la somme des 2 termes suivants :
 - ¼ de la surface de plancher hors œuvre à usage industriel,
 - ½ de la surface de plancher hors œuvre à usage de bureau

en prenant comme superficie moyenne 25 m² par place de stationnement accès compris.

En cas d'impossibilité technique, il sera demandé :

- d'aménager sur un autre terrain situé en zone UA, les places de stationnement qui font défaut,
- de s'acquitter de la participation prévue pour la non-réalisation de places de stationnement conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU

SOL Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB du P.L.U est une zone d'extension du centre ancien. Elle est destinée à la construction d'habitations avec une occupation du sol modérée ainsi qu'à des activités compatibles avec la vocation résidentielle des lieux.

Une partie de cette zone est comprise dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.

Le secteur UB_i est inondable et soumis aux prescriptions du PPR.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...),
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping- caravaning et terrains de gardiennage de caravanes,
- Les caravanes isolées (Article L 444-1 du Code de l'Urbanisme) quelle que soit la durée,
- Les carrières ou gravières,
- Les dépôts de vieux véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux non compatibles avec le caractère de la zone,
- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les abris pour animaux dans la limite de 15 m² de SHON.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à la vie du monde urbain et qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- La transformation et l'extension des installations classées existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances.
- Les constructions ou aménagements dans les zones inondables à condition qu'elles prennent toutes les dispositions techniques de sauvegarde contre les crues.

- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas de destruction, même partielle d'îlots construits.
- Les constructions à usages d'habitation, d'hébergement ou assimilées, celles à usages d'activités dont le bruit dû aux transports terrestres ou aériens peut occasionner un gêne pour les occupants doivent faire l'objet d'une isolation acoustique appropriée des façades selon l'importance de l'exposition aux nuisances.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- Lorsque l'accès se fait à partir d'une voie départementale, il devra être aménagé de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

Voirie :

- Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.
- Les voies nouvelles doivent être rattachées à la voirie existante.
- Voies en impasses sont à éviter. Si d'un point de vue technique, l'impasse est la seule réponse possible, elle devra être dans sa partie terminale, aménagée de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtues ou présenter des caractéristiques suffisantes de desserte et être carrossable.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

A – eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.
- Aucune eau usée ou ménagères ne devra être évacuée vers le caniveau.

B - eaux pluviales :

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera demandé de réaliser un dispositif intermédiaire de rétention avant de restituer les eaux dans les exécutoires (collecteur, fossés,...). Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain..

3 – Electricité – Téléphone

Pour les constructions ou installations nouvelles, il est souhaitable de réaliser en souterrain le branchement aux lignes de transport en énergie.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'égout public, l'unité foncière devra présenter des caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de l'annexe sanitaire.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Hormis le long de la RD 117, les constructions devront être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies. Les implantations le long de la RD 117 respecteront les principes énoncés dans l'étude amendement Dupont.
- Les garages donnant sur la voie publique devront obligatoirement être implantés à 5 mètres minimums de l'alignement.
- Des implantations différentes seront autorisées dans le cas de constructions faisant partie de lotissements ou de groupements d'habitations lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs urbanistiques ou architecturaux ou pour les bâtiments et

ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de ce bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 40% de la superficie de la parcelle pour ce qui concerne les bâtiments à usage d'habitat. Elle pourra atteindre 70% pour les constructions à usage d'activités économiques.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est calculée du point le plus bas de la construction (terrain naturel au pied de la construction) au faîte du toit, avant travaux. Elle est fixée à 9 mètres, mais lorsque le bâtiment sera édifié en limite séparative, cette hauteur sera réduite à 4 mètres.

Les annexes isolées seront limitées à une hauteur de 4 mètres au faîtage du toit.

Cependant des hauteurs supérieures dans la limite d'un niveau pourront être autorisées pour des motifs architecturaux d'insertion dans le bâti environnant.

Ces hauteurs pourront être dépassées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR –**CLOTURE *Aspect extérieur* :****Règles générales :**

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le projet ne pourra 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.

Ainsi, les démolitions et modifications qui ne vont pas dans le sens d'une restauration ou d'une mise en valeur sont interdites.

Sont interdits : les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit tels que les briques creuses et les agglomérés, les matériaux provisoires ou périssables du type fibrociment, tôle ondulée, plastique ondulé,... et les matériaux traditionnels étrangers à la région.

Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rue seront traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement, en limite séparatives sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

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

Règles relatives aux bâtiments existants :**- les constructions en pierres apparentes :**

La pierre devra rester apparente, sauf dans le cas où le parement de la façade sera très dégradé et irréparable et dans ce seul cas, un enduit sera alors possible. Il devra être exécuté « à plat », en mortier coloré de la teinte de la pierre, puis brossé avant prise.

- les constructions enduites :

D'une façon générale, les enduits seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en excluant les teintes vives ou criardes et le blanc. Afin d'assurer l'unité des couleurs, il sera préférable de se reporter à la palette de couleurs définie dans le nuancier communal.

Ils seront exécutés en mortier de chaux et sable de rivière. Les enduits gris en mortier de ciment sont interdits.

- les constructions en bardages :
D'une façon générale, les bardages (aluminium, acier laqué, bois, ...) seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, soit « ocre-gris » en excluant les teintes vives ou criardes et le blanc.
- les ouvertures :
Elles devront respecter les proportions des baies avoisinantes et être plus hautes que larges.
- les menuiseries :
Pour les constructions à usage d'habitation :
La couleur des menuiseries de volets et celle des fenêtres devra être en harmonie. Les couleurs vives ne seront pas autorisées. Les couleurs seront choisies de préférence dans le nuancier communal.
Pour les constructions à usage d'activités économiques :
Il n'est pas fixé de règles particulières.
- les toitures :
Les toitures devront être à faible pente (inférieure à 35%), de préférence à 2 pans avec le faîtage dans le sens de la longueur parallèle à la rue et réalisées ou restaurées de préférence avec des tuiles courbes de terre cuites de couleur rouge sauf autorisation particulière du service départemental de l'architecture pour leur remplacement par d'autres matériaux.
- La publicité :
Les enseignes devront être intégrées au volume des façades sans pouvoir dépasser la ligne de faîtage ou fixées sur un muret fixe situé à proximité de l'entrée de la parcelle

Règles relatives aux constructions neuves :

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

- Les façades :
Le rythme devra respecter une dominante verticale.
Les percements seront alignés verticalement sur leurs axes.
- Les matériaux :
Tous les matériaux de façade sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les structures constituant le patrimoine architectural de la commune.
Les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être peints ou recouverts sont interdits.
D'une façon générale, les revêtements de façade seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments

anciens, soit « ocre- gris » en excluant les teintes vives ou criardes et le blanc. Afin d'assurer l'unité des couleurs, il sera préférable de se reporter à la palette de couleurs définies dans le nuancier communal.

Sur les bâtiments d'activités économiques, les couleurs vives pourront être utilisées mais uniquement pour des éléments ponctuels d'appel : auvent, signalisation, acrotère, élément architectural particuliers,...

- les percements :

Les percements devront respecter la proportion de ceux mis en œuvre sur les bâtiments environnant.

Ils seront de proportion verticale.

- les menuiseries :

Tous les matériaux sont autorisés.

La couleur des menuiseries des volets et celle des fenêtres devra être en harmonie.

- les toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toitures devront être à faible pente (inférieure à 35%), de préférence à 2 pans avec le faîtage dans le sens de la longueur parallèle à la rue et réalisées ou restaurées de préférence avec des tuiles courbes de terre cuites de couleur rouge sauf autorisation particulière du service départemental de l'architecture pour leur remplacement par d'autres matériaux.

Les toitures terrasses seront autorisées.

Pour les constructions à usage d'activités économiques

: Les toitures devront être à faible pente (35% maximum) Les toitures terrasses sont autorisées.

- La publicité :

Les enseignes devront être intégrées au volume des façades sans pouvoir dépasser la ligne de faîtage ou fixées sur un muret fixe situé à proximité de l'entrée de la parcelle

- Les accessoires :

Les accessoires de couverture devront être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction.

Clôtures

- Les clôtures sont obligatoires afin d'avoir une continuité bâtie sur rue.
- Les clôtures ou doublement de clôture réalisées en végétation mortes (cannages,...) sont interdites.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant
- La hauteur maximale de la clôture sera de 1.20 mètres

- Les murets sous grillage sont autorisés, sous réserve d'une hauteur maximum de 60 centimètres et d'un revêtement en enduit identique à celui du bâtiment principal.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique avec :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par unité de logement.
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m² de surface hors œuvre nette de vente
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre
- Pour les hôtels : 1 place de stationnement pour 2 chambres
- Pour les restaurants : 1 place de stationnement pour 10 places des restaurants.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à construire.
- Les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation, aire de stationnement ou aire de stockage doivent obligatoirement être aménagées, c'est à dire engazonnées ou réservées à des plantations. Cette surface ne pourra être inférieure à 20% de la surface totale de l'unité foncière. Il sera en outre demandé de planter un arbre pour 300m² de terrain.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du code de l'urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU

SOL Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Il s'agit du domaine réservé à l'hôpital.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite sauf, les constructions et installations :

- liées à l'activité hospitalière,
- les maisons d'accueil pour les personnes âgées,
- nécessaires aux services publics,
- d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions liées à l'activité de l'hôpital, y compris celles destinées au logement du personnel administratif et médical de l'établissement.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

A – eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

B - eaux pluviales :

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Electricité – Téléphone

Pour les constructions ou installations nouvelles, il est souhaitable de réaliser en souterrain le branchement aux lignes de transport en énergie.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES

TERRAINS Non réglementé

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement sans pouvoir être à moins de 8 mètres de l'axe de la voie.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

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

Il n'y a pas de règles particulières.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est calculée du point le plus bas de la construction au faîte du toit, avant travaux. Elle est fixée à 10 mètres.
Cependant des hauteurs supérieures dans la limite d'un niveau pourront être autorisées pour des motifs architecturaux d'insertion dans le bâti environnant.

D'autre part, cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR –

CLOTURE *Aspect extérieur :*

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le projet pourra 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.

Clôtures

- Les clôtures sont facultatives.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites
- Les clôtures ou doublement de clôture réalisées en végétation mortes (cannages,...) sont interdites.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant
- La hauteur maximale de la clôture sera de 1.50 mètres
- Les murets sous grillage sont autorisés, sous réserve d'une hauteur maximum de 50 centimètres et d'un revêtement en enduit.
- Elles devront obligatoirement être doublées d'une haie végétale vive composée de végétaux d'essences locales et champêtres mélangées. Les haies mono-spécifiques type thuyas ou sapins sont interdites à cause de leur opacité et leur caractère massif.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique de circulation.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées. Les plantations devront être uniformément réparties et présenter au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places ;
- Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts plantés ;
- Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S est fixé à 1.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

Il s'agit d'une zone équipée destinée aux activités économiques multiples (artisanat, industrie dont production hydroélectrique, commerce et service).

Un sous-secteur UIh est défini pour la zone de production hydroélectrique.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les lotissements ou opérations groupées à usages d'habitation,
- Les bâtiments à usage agricole,
- Les carrières
- Les terrains de stationnement pour caravanes,
- Les caravanes isolées,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains de camping (décret du 26 février 1986)

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitations dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance de l'établissement.

Les constructions à usages d'habitation, d'hébergement ou assimilées, celles à usages d'activités, dont le bruit dû aux transports terrestres ou aériens peut occasionner une gêne pour les occupants, doivent faire l'objet d'une isolation acoustique appropriée des façades selon l'importance de l'exposition aux nuisances.

Dans le secteur UIh, les constructions, les bâtiments, ouvrages, aménagements, affouillements et exhaussement de terrain strictement nécessaires à l'activité de production d'hydroélectricité.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile
- Le long des voies départementales, l'accès doit être unique pour une construction ou un ensemble de constructions ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- Lorsque l'accès se fait à partir d'une voie départementale, il devra être aménagé de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

Voirie :

- Les voies nouvelles doivent être rattachées à la voirie existante.
- Voies en impasses sont à éviter. Si d'un point de vue technique, l'impasse est la seule réponse possible, elle devra être dans sa partie terminale, aménagée de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtues ou présenter des caractéristiques suffisantes de desserte et être carrossables.

ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES

RESEAUX 1 – Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

A – eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

B - eaux pluviales :

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Electricité – Téléphone

Pour les constructions ou installations nouvelles, il est souhaitable de réaliser en souterrain le branchement aux lignes de transport en énergie.

ARTICLE UI 5 – CARACTERISTIQUES DES

TERRAINS Non réglementé

ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise du domaine public.

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour :
 - les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.
 - les annexes.

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

Non réglementé

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise des bâtiments ne doit pas excéder 70 % de la surface des parcelles.

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est calculée du point le plus bas de la construction au faîte du toit, avant travaux. Elle est fixée à 12 mètres, mais lorsque le bâtiment sera édifié en limite séparative, cette hauteur sera réduite à 4 mètres.

Cependant des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour des motifs architecturaux d'insertion dans le bâti environnant, pour des éléments isolés fonctionnels nécessaires à l'activité (antennes, pylônes, cheminées,...).

ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR –

CLOTURE *Aspect extérieur* :

Règles générales :

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le projet pourra 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.

Règles relatives aux bâtiments existants et aux constructions neuves:

- Les matériaux et les façades :

Tous les matériaux de façade sont autorisés, mais l'aluminium, l'acier laqué, le verre, le béton devront être utilisés de préférence.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts sont interdits.

Les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être peints ou recouverts sont interdits.

En zone UIh, Seules les imitations de matériaux justifiées par rapport à la technicité de l'ouvrage projeté seront autorisées à condition qu'elles ne forment pas, par leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

D'une façon générale, les façades seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en excluant les teintes vives ou criardes et le blanc.

Toutes les façades devront être traitées avec une qualité égale.

Les couleurs vives pourront être utilisées mais uniquement sur des éléments ponctuels d'appel : auvent, signalétiques, éléments architecturaux particuliers.

- les toitures :
- Les toitures devront être à faible pente (inférieures à 35%).

Les toitures terrasses sont autorisées.

- les stockages :
Les aires de stockage à l'air libre devront être protégées par des écrans visuels. La hauteur des stockages ne devra pas dépasser 3 mètres.
- la publicité :
Les enseignes devront être intégrées au volume des façades sans pouvoir dépasser la ligne de faitage ou fixées sur un muret fixe situé à proximité de l'entrée de la parcelle. Les panneaux et portiques sont interdits.

Clôtures

- Les clôtures sont facultatives.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites
- Les clôtures ou doublement de clôture réalisées en végétation mortes (cannages,...) sont interdites.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant
- La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres
- Les murets sous grillage sont autorisés, sous réserve d'une hauteur maximum de 60 centimètres et d'un revêtement en enduit.

ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique de circulation.

L'évolution de la construction doit être prévue et le stationnement en dépendant doit être réalisé à l'intérieur de la parcelle et calculé en fonction des besoins de l'activité.

En tout état de cause, la surface affectée au stationnement et aux évolutions est au moins égale à la somme des 2 termes suivants :

- ¼ de la surface de plancher hors œuvre à usage commercial,
- ½ de la surface de plancher hors œuvre à usage de bureau.

Une surface de stationnement et d'évolution plus importante pourra être imposée, si la nature de l'industrie ou du commerce à créer le nécessite.

ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées. Les plantations devront être uniformément réparties à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.
- Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts plantés ;
- Les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation, en aire de stationnement ou en aire de stockage doivent obligatoirement être aménagées, c'est à dire engazonnées ou réservées à des plantations.
- Les aires de dépôts de matériaux devront être masquées par des haies vives à mélange feuillus et persistants rustiques.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU**

SOL Le C.O.S est fixé à 0.7.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation et susceptible d'accueillir des constructions à usage dominant d'habitat. L'urbanisation pourra se faire à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

3 secteurs sont définis :

- **1AU1** : correspondant à la réserve foncière urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD.
- **1AU2** : correspondant à la réserve foncière urbanisable uniquement par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble dans les conditions d'aménagement et d'équipements tels qu'ils sont définis par le PADD.
- **1AUt** : destiné à l'accueil d'équipements collectifs d'intérêt général et d'installations touristiques, qu'ils soient de statut public ou privé.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL

INTERDITES Pour les secteurs 1AU1 et 1AU 2 :

- Les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...),
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping- caravanning et terrains de gardiennage de caravanes,
- Les caravanes isolées (Article L.444-1 du Code de l'Urbanisme) quelle que soit la durée,
- Les carrières ou gravières,
- Les dépôts de vieux véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux non compatibles avec le caractère de la zone,
- Les habitations légères de loisirs.

Pour les zones 1AU2, les constructions individuelles sont interdites.

- Pour les secteurs Aut :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...),
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les carrières ou gravières,
- Les dépôts de vieux véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux non compatibles avec le caractère de la zone,
- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les abris pour animaux dans la limite de 15 m² de SHON.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à la vie du monde urbain et qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- La transformation et l'extension des installations classées existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances.
- Les constructions ou aménagements dans les zones inondables à condition qu'elles respectent le PPR.
- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas de destruction, même partielle d'îlots construits.
- En 1AU1 et 1AU2, les constructions à usages d'habitation, d'hébergement ou assimilées, celles à usages d'activités dont le bruit dû aux transports terrestres ou aériens peut occasionner un gêne pour les occupants doivent faire l'objet d'une isolation acoustique appropriée des façades selon l'importance de l'exposition aux nuisances.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- Lorsque l'accès se fait à partir d'une voie départementale, il devra être aménagé de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

Voirie :

- Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.
- Les voies nouvelles doivent être rattachées à la voirie existante.
- Les voies en impasses sont à éviter. Si d'un point de vue technique, l'impasse est la seule réponse possible, elle devra être dans sa partie terminale, aménagée de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtues ou présenter des caractéristiques suffisantes de desserte et être carrossables.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES

RESEAUX 1 – Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

A – eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.
- Aucune eau usée ou ménagère ne devra être évacuée vers le caniveau.

B - eaux pluviales :

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera demandé de réaliser un dispositif intermédiaire de rétention avant de restituer les eaux dans les exécutoires (collecteur, fossés,...). Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain..

3 – Electricité – Téléphone

Pour les constructions ou installations nouvelles, il est souhaitable de réaliser en souterrain le branchement aux lignes de transport en énergie.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple, elles ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.
- En l'absence de réseau d'égout public, l'unité foncière devra présenter des caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de l'annexe sanitaire.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions devront être édifiées soit, à l'alignement soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.
- Des implantations différentes seront autorisées dans le cas de constructions faisant partie de lotissements ou de groupements d'habitations lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs urbanistiques ou architecturaux ou pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de ce bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

En 1AU1 et 1AU2, l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 40% de la superficie de la parcelle pour ce qui concerne les bâtiments à usage d'habitat. Elle pourra atteindre 70% pour les constructions à usage d'activités économiques.

En 1AUt, l'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zones 1AU1 et 1AU2, la hauteur maximale des constructions est calculée du point le plus bas de la construction au faîte du toit, avant travaux. Elle est fixée à 9 mètres, mais lorsque le bâtiment sera édifié en limite séparative, cette hauteur sera réduite à 4 mètres. Les annexes isolées seront limitées à une hauteur de 4 mètres au faîtage du toit.

Cependant des hauteurs supérieures dans la limite d'un niveau pourront être autorisées pour des motifs architecturaux d'insertion dans le bâti environnant.

Ces hauteurs pourront être dépassées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En zone 1AUt, la hauteur est limitée à un rez-de-chaussée.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Règles générales :

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le projet ne pourra 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 secteur au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ainsi,

Les démolitions et modifications qui ne vont pas dans le sens d'une restauration ou d'une mise en valeur sont interdites.

Sont interdits : les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit tels que les briques creuses et les agglomérés, les matériaux provisoires ou périssables du type fibrociment, tôle ondulée, plastique ondulé,... et les matériaux traditionnels étrangers à la région.

Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rue seront traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement, en limite séparatives sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

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

Règles relatives aux constructions neuves :

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

- Les façades :

Le rythme devra respecter une dominante verticale.

Les percements seront alignés verticalement sur leurs axes.

- Les matériaux :

Tous les matériaux de façade sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les structures constituant le patrimoine architectural de la commune.

Les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être peints ou recouverts sont interdits.

D'une façon générale, les revêtements de façade seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, soit « ocre-gris » en excluant les teintes vives ou criardes et le blanc. Afin d'assurer l'unité des couleurs, il sera préférable de se reporter à la palette de couleurs définies dans le nuancier communal.

Sur les bâtiments d'activités économiques, les couleurs vives pourront être utilisées mais uniquement pour des éléments ponctuels d'appel : auvent, signalisation, acrotère, élément architectural particuliers,...

- les percements :

Les percements devront respecter la proportion de ceux mis en œuvre sur les bâtiments environnant.

Ils seront de proportion verticale.

- les menuiseries :

Tous les matériaux sont autorisés.

La couleur des menuiseries des volets et celle des fenêtres devra être en harmonie.

- les toitures :

Les toitures devront être à faible pente (inférieure à 35%), de préférence à 2 pans avec le faîtage dans le sens de la longueur parallèle à la rue et réalisées ou restaurées de préférence avec des tuiles courbes de terre cuites de couleur rouge sauf autorisation particulière du service départemental de l'architecture pour leur remplacement par d'autres matériaux.

Les toitures terrasses seront autorisées.

- Les accessoires :

Les accessoires de couverture devront être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction.

Clôtures

- Les clôtures sont obligatoires afin d'avoir une continuité bâtie sur rue.
- Les clôtures ou doublement de clôture réalisées en végétation mortes (cannages,...) sont interdites.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant
- La hauteur maximale de la clôture sera de 1.20 mètres
- Les murets sous grillage sont autorisés, sous réserve d'une hauteur maximum de 60 centimètres et d'un revêtement en enduit identique à celui du bâtiment principal.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique avec :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par unité de logement.
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m² de surface hors œuvre nette de vente
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre
- Pour les hôtels : 1 place de stationnement pour 2 chambres
- Pour les restaurants : 1 place de stationnement pour 10 places des restaurants.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à construire.
- Les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation, aire de stationnement ou aire de stockage doivent obligatoirement être aménagées, c'est à dire engazonnées ou réservées à des plantations. Cette surface ne pourra être inférieure à 20% de la surface

totale de l'unité foncière. Il sera en outre demandé de planter un arbre pour 300m² de terrain.

- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du code de l'urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU

SOL Non réglementé.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A du P.L.U est une zone à vocation agricole, non équipée, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Les nouvelles activités industrielles et artisanales.
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article A2.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé.
- La transformation des locaux existants en établissements industriels ou commerciaux.
- L'ouverture ou l'installation de gravières ou de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les terrains de camping à condition qu'il s'agisse de camping à la ferme et qu'ils jouxtent les constructions existantes,
- Pour les exploitants et sous réserve des prescriptions fixées par le P.P.R., la construction ou l'extension des locaux à usage d'habitation existants liés et indispensables à l'exploitation agricole. L'extension possible est mesurée, dans la limite de 30% de SHON supplémentaire.
- La construction d'annexes liées à des habitations dans la limite de 50 m² de SHON supplémentaires et sous réserve des prescriptions fixées par le P.P.R.,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêts publics (transformateurs, antennes, pylônes, ...)
- Les constructions ou aménagements dans les zones inondables à condition qu'elles respectent le PPR.
- bâtiments repérés sur le document graphique : sont autorisés, sous réserve du respect de l'article 11, les changements de destinations des bâtiments en maisons d'habitation

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

A – eaux usées :

- Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitements conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.
- Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement est obligatoire.

B - eaux pluviales :

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Electricité – Téléphone

Pour les constructions ou installations nouvelles, il est souhaitable de réaliser en souterrain le branchement aux lignes de transport en énergie.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES

TERRAINS Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

- Les bâtiments nouveaux d'exploitation seront édifiés à 50 mètres de l'axe des voies départementales classées à grandes circulations, à 35 mètres des autres voies départementales et 10 mètres pour les autres voies.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

- Sur un même terrain, la distance comptée entre deux bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est calculée du point le plus bas de la construction au faîte du toit, avant travaux. Elle est fixée à 8 mètres ; à 3 mètres pour celles de type abris de jardins, cabanes de pêche, cabanons,...

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Aspect extérieur :

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le projet ne pourra 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. Ainsi,

a) Adaptation au terrain :

- Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile : pour les terrains en pente, la construction devra s'adapter au sol par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme.
- Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdite.
- Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal.

b) Façades :

- Les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit, peints ou recouverts sont interdits.
- Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

c) Toitures :

Les toitures devront présenter une pente de 35% maximum et réalisées de préférence en tuile courbes (canal ou romanes).

d) bâtiments repérés sur le document graphique:

Les règles applicables sont celles du règlement du dossier de ZPPAUP, zone Z2.

Clôtures

- Les clôtures sont facultatives.
- La clôture pourra être constituée d'une haie végétale d'essences locales.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du code de l'urbanisme.
- Les constructions légères de type abris de jardin, cabanons, cabanes de pêches,... devront être masquées par de la végétation rustique d'essences locales.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- La construction de bâtiments ou installations pourra être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure en vue d'une meilleure intégration au site.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU**

SOL Il n'est pas fixé de règles particulières.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle et forestière, non équipée, à protéger en raison :

- de la qualité des sites,
- des milieux naturels,
- des paysages et de leur intérêt notamment (esthétique, historique ou écologique).

Elle comprend :

- Un secteur Nh qui identifie les constructions non anciennement agricoles enserrées dans la zone.

SECTION I – NATUREL DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL

INTERDITES Dans le secteur N :

Sont interdits les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, de combustibles, solides ou liquides, ou de déchets, ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.
- Les activités industrielles, artisanales, de bureaux.
- Les constructions et lotissements à usage d'habitation.
- Les constructions à usage de loisirs (centre aéré, centre de plein air, base nautique, restaurant, hôtel, maison de santé, village de vacances...).
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping-caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions à usage agricole.

Dans le secteur Nh :

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, de combustibles, solides ou liquides, ou de déchets, ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.
- Les activités industrielles, artisanales, de bureaux.
- Les constructions à usage de loisirs (centre aéré, centre de plein air, base nautique, restaurant, hôtel, maison de santé, village de vacances...).
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping-caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions à usage agricole.

ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la mesure où les constructions ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers, il sera admis :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêts publics (transformateurs, antennes, pylônes,...)
- Les constructions et ouvrages destinés à améliorer l'écoulement des eaux.
- Les annexes dans la limite de 25 m² de SHOB, et à condition qu'elles se situent dans un rayon maximum de 10 mètres autour des bâtiments existants, et sous réserve des prescriptions fixées par le P.P.R.

Dans le secteur N :

- L'extension mesurée des bâtiments existants dans la limite de 30% de SHON supplémentaires (une seule extension sera possible), ainsi que les travaux d'aménagement de ces bâtiments, d'entretien ou leur reconstruction ainsi que les changements d'affectations, et sous réserve des prescriptions fixées par le P.P.R.,

Dans le secteur Nh :

- L'extension mesurée des bâtiments existants dans la limite de 20% de SHON supplémentaires (une seule extension sera possible), ainsi que les travaux d'aménagement de ces bâtiments, d'entretien ou leur reconstruction ainsi que les changements d'affectations, et sous réserve des prescriptions fixées par le P.P.R.,

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

- Toute ouverture de voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite, à l'exception des pistes de défense contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, lorsque celui-ci existe.

2 – Assainissement

A – eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, les fossés ou les égouts d'eaux pluviales est interdite. Ces eaux doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieure au réseau collectif.

B - eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Electricité – Téléphone

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destiné à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions figurant dans l'annexe sanitaire.

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

- Les bâtiments nouveaux seront édifiés à 50 mètres de l'axe des voies départementales classées à grandes circulations, à 35 mètres des autres voies départementales et 10 mètres pour les autres voies.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est calculée du point le plus bas au faîtage du toit, avant travaux. Elle est limitée à 9 mètres.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE*Aspect extérieur :*

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le projet ne pourra 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. Ainsi,

a) Adaptation au terrain :

- Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile : pour les terrains en pente, la construction devra s'adapter au sol par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme.
- Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdite.
- Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal.

b) Façades :

- Les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit, peints ou recouverts sont interdits.
- Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

c) Toitures :

Les toitures devront présenter une pente de 35% maximum et réalisées de préférence en tuile courbes (canal ou romanes).

Clôtures

- Les clôtures sont facultatives.
- La clôture pourra être constituée d'une haie végétale d'essences locales.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les boisements classés, à conserver et à protéger figurant au plan, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU**

SOL Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.