

DEPARTEMENT : AUBE

COMMUNE : LE MERIOT

Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit

Vu pour être annexé

à la délibération n° _____ du _____

approuvant la
modification simplifiée n°1 du PLU

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :

PLU approuvé le 25 août 2005

Modification n°1 du PLU approuvée en janvier 2008

Révision simplifiée du PLU approuvée en juillet 2009

Modification n°2 du PLU approuvée le 16 décembre 2010

Mise en compatibilité du PLU suite Déclaration d'Utilité Publique approuvée le 11 septembre 2013

Dossier de la modification simplifiée du PLU réalisé par :



PERSPECTIVES
30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes
03 25 40 05 90
perspectives@perspectives-urba.com

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	Page4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Chapitre 1 - Zone U	Page 9
Chapitre II - Zone Ue	Page 18
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
Chapitre III - Zone 1 AU	Page 26
Chapitre IV - Zone 1 AUe	Page 34
Chapitre V - Zone 1 AUh	Page 41
Chapitre VI - Zone 2 AU	Page 48
Chapitre VII - Zone 2 AUe	Page 50
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES PROTEGEES	
Chapitre VIII - Zone A	Page 53
Chapitre IX - Zone N	Page 59

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123-9 et R 123-10 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 01 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité de la commune du MERIOT.

ARTICLE 02 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Tout travail public ou privé doit se conformer non seulement aux dispositions de ce règlement, mais encore à des règles qui peuvent se superposer, prévaloir, s'ajouter, se conjuguer ou se substituer à elles.

1 - Se superposent, entre autres, les dispositions ci-après du Code de l'urbanisme qui restent applicables :

A - Les règles générales de l'urbanisme fixées :

1) Par les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21, qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

a) si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2),
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-3-2),
- à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret (article R.111-15),
- 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 R.111-21).

b) si les constructions ne sont pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée (article R.111-4).

2) Par l'article R.111-14-2, qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1° de la loi n°76-628 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature, et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

B - Les articles L.111-9, L.111-10 et L.313-2 (alinéa 2), qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour :

1) Des travaux de construction, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

- soit l'exécution de travaux publics, dès que la mise à l'étude du projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 111-10),
- soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision du plan local d'urbanisme a été prescrite (article L 123-6).

2) Des travaux de constructions, installations ou opérations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique, et ce dès l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L.111-9).

3) Des travaux de constructions, installations ou opérations ayant pour effet de modifier l'état des immeubles situés à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L. 313-2 alinéa 2).

C - L'article L.421- 4 qui précise que, « dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour tous travaux ou constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération ».

D - L'article L.421- 5 qui dispose que, « lorsque, compte-tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public, lesdits travaux doivent être exécutés».

Néanmoins, les dispositions ci-dessus ne peuvent être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines du P.L.U.

II - Prévalent sur les dispositions du P.L.U :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant l'une et l'autre dans les annexes du P.L.U.

Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de cinq ans à compter de la date de son achèvement, dans la mesure du moins où le bénéficiaire de l'autorisation de lotir s'oppose à la mise en conformité de ces dispositions avec celles du P.L.U tant qu'il possède au moins un lot constructible (article R.315-3 du Code de l'urbanisme),

Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme tant que dure la validité de celui-ci (article L.410-14 du Code de l'urbanisme).

Les dispositions de la loi n°95-101 du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite « loi Barnier », et notamment son article 52, transcrit dans l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

III - S'ajoutent aux dispositions du P.L.U :

Les dispositions de la loi n° 92-1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, dite « loi sur le bruit » (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres) et celles de ses décrets d'application n°95-20 et 95-21, ainsi que

celles de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

Les dispositions stipulées dans les décrets n° 99-756 et 99-757 du 31 Août 1999 et dans l'arrêté de la même date relatifs à l'accessibilité des handicapés et personnes à mobilité réduite aux voiries ouvertes à la circulation publique et aux aires de stationnement (notamment les dispositions mentionnées à l'article 3 du décret n° 99-756 qui concernent le nombre de places).

IV - Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement, lorsqu'elles sont plus restrictives ou plus contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U, dans un délai de 10 ans à compter de la date d'autorisation de lotir. Passé ce délai, elles deviennent caduques si les co-lotis n'en demandent pas le maintien.

Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que : installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement de construction, règlement sanitaire départemental, code forestier...

ARTICLE 03 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser et zones protégées à divers titres.

Les zones urbaines, repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U et qui font l'objet du titre II du présent règlement, sont :

- la zone U, à vocation dominante d'habitat, de commerces et de services, qui comprend le secteur Ud caractérisé par les risques d'inondations,
- la zone Ue, à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales

Les zones à urbaniser, repérées au plan de zonage par un indice comportant les lettres AU et qui font l'objet du titre III du présent règlement, sont :

- La zone 1AU, à urbaniser à court terme et qui est de même caractère que la zone U
- La zone 1AUe, à urbaniser à court terme et qui est de même caractère que la zone UE,
- La zone 1AUh, à urbaniser à court terme, à vocation d'activités hôtelières,
- La zone 2AU, à urbaniser à long terme seulement, c'est-à-dire après modification ou révision du plan local d'urbanisme,
- La zone 2AUe, urbanisable à long terme, après modification du P.L.U, ayant un caractère identique à la zone Ue.

Les zones protégées, repérées au plan de zonage par un indice comportant les lettres A ou N et qui font l'objet du titre IV du présent règlement, sont :

- la zone A, exclusivement réservée à l'économie agricole,
- la zone N, protégée en raison de la fragilité du milieu naturel.

Figurent également au plan de zonage :

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont énumérés à l'annexe « emplacements réservés ». Ils sont repérés sur le plan de zonage selon la légende.

ARTICLE 04 - ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L.123-1 (alinéa 22) du Code de l'urbanisme, les règles et les servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

Les articles 3 à 13 des règlements de zone peuvent ainsi faire l'objet d'adaptations mineures. Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, ces adaptations, qui sont autorisées par l'autorité compétente pour statuer.

ARTICLE 05 - OUVRAGES PUBLICS

Pour les ouvrages publics d'intérêt général de petites dimensions, tels que :

- postes de transformation ou de distribution de gaz ou d'électricité,
- postes de relèvement ou de tout autre équipement pouvant faire l'objet de prescriptions particulières,

Les articles 6 et 7 des règlements de zone ne sont pas opposables.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE

Zone d'habitation où se mêlent des activités commerciales, artisanales et de petites industries non nuisantes, les activités agricoles y sont admises.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 01 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1- SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- les dépôts qui par leur nature, leur volume, leur importance, leur situation ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du quartier d'habitation tels que dépôt de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, de déchets...
- les exhaussements et affouillements des sols non autorisés à l'article U02,
- l'ouverture et l'extension de toute carrière,
- les constructions à usage de commerce de plus de 2 000 m² de surface totale de plancher hors œuvre nette,
- les constructions à usage d'activité ou de dépôt occupant un terrain de plus de 3 000 m²,
- le stationnement de caravanes et mobil-homes non autorisés à l'article U02.

ARTICLE U 02 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITION

- **SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, A L'EXCEPTION DE CELLES VISEES A L'ARTICLE 01 :**
 - les constructions à usage d'habitation,
 - les aménagements d'ensemble à usage d'habitation,
 - les constructions à usage hôtelier,
 - les bâtiments et installations liés aux services et équipements collectifs,
 - les équipements liés aux réseaux publics,
 - les constructions à usage de commerce de moins de 2 000 m² de SHON,
 - les constructions à usage de bureaux, de services,
 - les établissements à usage d'activités ne comportant pas d'installations relevant de la législation sur les installations classées,
 - les installations nécessaires au chauffage et à l'alimentation en eau chaude des constructions et équipements autorisés.

II - TOUTEFOIS SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- les activités à caractère agricole et d'élevage ressortissant ou non de la législation sur les installations classées sous réserve qu'elles soient limitées à la satisfaction des besoins propres à chaque exploitation en matière de stockage, conditionnement ou transformation, et que le périmètre d'éloignement n'empiète pas sur la zone habitée.
- les établissements relevant de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis à condition :
 - qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,
 - qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.
- le camping à la ferme à condition que cet aménagement soit effectué sur un terrain situé à proximité du corps de ferme,
- les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction ou d'un aménagement autorisé,
- les aires de stationnement ouvertes au public ne présentant aucune gêne pour la circulation,
- l'installation temporaire de caravanes ou locaux démontables à la seule condition qu'ils soient utilisés pour le logement du personnel et au stockage des matériaux liés aux chantiers.

III - En partie inondable

Le niveau bas des constructions à usage d'habitation devra être situé au minimum à 20 centimètres au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles ainsi que les chaufferies seront placés au minimum à cette cote ou à défaut à l'abri d'un cuvelage étanche.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 03 - ACCES ET VOIRIE

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension pourra n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

- les groupes de garages individuels de plus de cinq garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.
- les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères.
- Les entrées charretières sont obligatoires. Une place de stationnement ouverte sur le domaine public (dimension minimum de 5 mètres sur 2,5 mètres) sera réalisée sur la parcelle en limite de l'alignement de la propriété au niveau de l'entrée charretière.

ARTICLE U 04 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

a - Les immeubles

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

En l'absence de réseau public, l'utilisation d'une alimentation privée ne peut être autorisée qu'avec l'accord des services publics administratifs et techniques compétents.

b - Desserte en eau pour un usage autre que pour l'habitat

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif public de distribution d'eau potable sous pression.

En l'absence de réseau public, l'utilisation d'une alimentation privée ne peut être autorisée qu'avec l'accord des services publics administratifs et techniques compétents.

ASSAINISSEMENT

a - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.

En cas d'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, dans des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation technique en vigueur et aux avis des services techniques publics compétents.

Les rejets par infiltration dans le sol des eaux pluviales ne peuvent être envisagés que si la surface restante du terrain disponible, la nature du sous-sol et les exigences de la protection sanitaire du milieu récepteur le permettent.

b - Eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères et assimilées)

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines en respectant les caractéristiques du réseau public (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome peut être autorisé, toutes les eaux et matières usées doivent

alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la législation sanitaire, dont les effluents devront être évacués par le sol conformément aux exigences de la réglementation technique en vigueur et à condition que la surface restante du terrain et la nature du sous-sol le permettent.

Tout assainissement individuel doit être conforme à l'étude d'aptitude des sols réalisée sur la commune.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts pluviaux, fils d'eau est interdite.

c - Eaux résiduaires

L'évacuation des eaux usées résiduaires dans un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est subordonnée à pré-traitement.

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines en respectant les caractéristiques du réseau public (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome peut être autorisé, toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la législation sanitaire, dont les effluents devront être évacués par le sol conformément aux exigences de la réglementation technique en vigueur et à condition que la surface restante du terrain et la nature du sous-sol le permettent.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public des eaux usées dès sa réalisation et sa mise en oeuvre.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts pluviaux, fils d'eau est interdite.

Les immeubles et installations existants destinés à un autre usage que l'habitat et qui ne sont pas soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 précitée ou de la loi n° 92.3, article 37, doivent dans un délai de cinq ans à compter de la date de la publication de cette loi être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que ceux domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET TELEPHONIQUE, TELEDISTRIBUTION

En cas de lotissements ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voies nouvelles, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être enterrés. Les branchements privés doivent l'être aussi.

ARTICLE U 05 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Dimensions de terrains :

a - Parcelles non desservies par un système d'assainissement collectif

Un terrain ne peut recevoir une construction à usage d'habitation que s'il a une superficie supérieure ou égale à 800 m².

b - Parcelles desservies par un système d'assainissement collectif

Dans ce cas, la superficie est non réglementée.

Dans le secteur inondable

Quelque soit le système d'assainissement, un terrain ne peut recevoir une construction que s'il a une superficie supérieure ou égale à 1.500 m².

ARTICLE U 06 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement et un maximum de 40 mètres par rapport à l'alignement sauf pour les extensions.

Dans le cas des terrains présentant une façade sur rue de moins de 10 mètres, le retrait maximum est porté à 80 mètres par rapport à l'alignement.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de six mètres des cours d'eau et fossés.

Aucune clôture ne peut être édifiée à moins de six mètres des cours d'eau et fossés.

Des modulations peuvent être admises si elles sont justifiées ou imposées :

- pour l'implantation à l'alignement des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci,
- pour tenir compte de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routiers dénivelés pour descente de garage,
- en fonction d'impératifs architecturaux,
- du fait de la configuration de la parcelle,
- dans les opérations d'aménagement,
- pour des raisons fonctionnelles.

ARTICLE U 07 = IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Dans le cas contraire, tout point d'une construction sera éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à trois mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux installations techniques des services publics, qui peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

ARTICLE U 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$).

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance, sur une hauteur maximum de un mètre, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotères, lucarnes.

Cette distance ne peut être inférieure à quatre mètres.

Elle est ramenée à deux mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à trois mètres, tels que chenils, abris à outils.

ARTICLE U 09 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions principales est limitée à 30 % de la surface du terrain.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas la hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au dessus du sol existant ne peut dépasser six mètres à l'égout du toit.

Pour les autres constructions, la hauteur mesurée au dessus du sol existant ne peut dépasser dix mètres au faîtage.

Des modulations peuvent être accordées pour des raisons fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur ne pourra dépasser douze mètres au faîtage.

ARTICLE U 11 -ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments et le site existants.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

D'une manière générale, les constructions doivent respecter au mieux le caractère traditionnel des constructions locales.

Les rénovations ou réfections de bâtiments anciens devront être effectués de façon à ce que le caractère traditionnel et typique de la construction soit conservé.

Les constructions doivent présenter des éléments architecturaux rappelant l'architecture locale : liserés de briques rouges, entourage de briques rouges pour les fenêtres, mur en totalité ou en partie en pierres locales, mur en totalité ou en partie en bois. Un seul de ces éléments étant suffisant.

SONT NOTAMMENT INTERDITS:

- les toitures monopentes et terrasses pour les constructions principales,

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
- les rez-de-chaussée surélevés avec buttes de terre rapportées,
- l'utilisation de matériaux et de coloris étrangers à l'architecture locale,
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

PAR AILLEURS :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades,
- les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale,
- les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,
- les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Les toitures :

Les toitures des constructions principales seront à 4 versants au maximum.

Il est demandé un angle de toiture pouvant varier entre 35° et 45° par rapport à l'horizontale.

La pente des toitures de vérandas et d'abris de jardin peut être réduite à 15°.

Les toitures à une seule pente ne sont tolérées que pour les constructions d'annexes (vérandas, abris de jardin, garages...) et dans la mesure où le volume bâti et les matériaux s'harmonisent avec ceux de la construction principale.

Les toitures seront de ton terre cuite ou anthracite.

Les matériaux modernes tels que tôle, plastiques ne sont tolérés que pour la construction d'annexes (vérandas, abris de jardin, garages, hangars...).

Les combles habitables seront de préférence éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de dimensions et de formes traditionnelles de la région.

Les toitures en pignon peuvent déborder du bâtiment de 20 centimètres maximum.

Les menuiseries :

En façades sur rue les fenêtres seront plus hautes que larges.

POUR LES CONSTRUCTIONS AUTRES QUE L'HABITAT

Les toitures :

Elles auront deux pentes. Il est demandé un angle de toiture pouvant varier de 20° à 35° par rapport à l'horizontal.

Si la tuile n'est pas utilisée, il est demandé d'utiliser des matériaux de teinte foncée ou couleur tuile.

CLOTURES

Les clôtures devront être traitées en harmonie avec le milieu environnant.
La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires doivent être constituées par des haies vives composées de préférence par des essences locales doublées ou non par un grillage dissimulé derrière celles-ci ou par des dispositifs à claire-voie.

Les murs en maçonnerie seront autorisés à condition d'être réalisés en harmonie avec la construction principale.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

LES ELEMENTS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés dans la toiture de la construction.

Les éléments permettant des économies d'énergie et contribuant à la haute qualité environnementale des constructions sont autorisés à condition de faire l'objet d'un projet architectural d'ensemble.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé :

- deux places de stationnement par logement.

Pour les logements collectifs, il est exigé :

- une place de stationnement par tranche de 90 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum d'une place par logement.

Pour les établissements commerciaux et à usage d'activités, il est exigé :

Les places de stationnement doivent être adaptées à l'activité. Les aires de stationnement doivent être traitées de façon paysagée avec un arbre au moins pour quatre places de stationnement.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des écrans boisés sous forme de structures végétales denses composées d'arbrisseaux, d'arbustes, et arbres constitués de préférence d'essences locales devront être aménagés de façon à intégrer les constructions, et installations dans l'environnement naturel.

Les espaces destinés à rester libres de toute construction ou aménagement doivent être aménagés en espaces verts.

Un arbre de haute tige doit être planté pour 100 m² d'espace vert.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1 000 m². Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les plantations existantes telles que haies, arbres, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 111- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

CARACTERE DE LA ZONE

Zone à vocation industrielle, artisanale, de commerces, d'entrepôts, et de services et d'activités hôtelières.

Cette zone est concernée par le plan des dispositions en application de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme, qui doit être respecté et qui fait partie du dossier de P.L.U.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue 01 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1 - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES:

Tous les modes d'occupation et utilisation des sols qui ne sont pas mentionnés ou qui ne répondraient pas aux conditions des alinéas I et II de l'article 2.

Les exhaussements et affouillements des sols non autorisés à l'article UE 02.

Le stationnement de caravanes et mobil-homes non autorisés à l'article UE 02.

ARTICLE Ue 02 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS

I - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SUIVANTES :

- les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôts, commerces, de services et de bureaux.

II - TOUTEFOIS SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

Les établissements relevant de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis à condition:

- qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,
- qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.

Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux.

Les bâtiments, installations et réseaux liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

Les aires de stationnement ouvertes au public ne présentant aucune gêne pour la circulation.

Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction ou d'un aménagement autorisé.

L'installation temporaire de caravanes ou locaux démontables à la seule condition qu'ils soient utilisés pour le logement du personnel et au stockage des matériaux liés aux chantiers.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des bords de chaussée de la R.N 19, repérée au plan de zonage n°1, les bâtiments autorisés doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 03 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de quatre mètres de large.

L'aménagement des accès automobiles et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagés et ne doit pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Aucun projet ne pourra avoir accès sur la R.N 19.

ARTICLE Ue 04 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

a - Les immeubles

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

En l'absence de réseau public, l'utilisation d'une alimentation privée ne peut être autorisée qu'avec l'accord des services publics administratifs et techniques compétents.

b - Desserte en eau pour les usages autres que pour l'habitat

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif public de distribution d'eau potable sous pression.

En l'absence de réseau public, l'utilisation d'une alimentation privée ne peut être autorisée qu'avec l'accord des services publics administratifs et techniques compétents.

ASSAINISSEMENT

a - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.

En cas d'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, dans les dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation technique en vigueur et aux avis des services techniques publics compétents.

Les rejets par infiltration dans le sol des eaux pluviales ne peuvent être envisagés que si la surface restante du terrain disponible, la nature du sous-sol et les exigences de la protection sanitaire du milieu récepteur le permettent.

b - Eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères et assimilées)

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines en respectant les caractéristiques du réseau public (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome peut être autorisé, toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la législation sanitaire, dont les effluents devront être évacués par le sol conformément aux exigences de la réglementation technique en vigueur et à condition que la surface restante du terrain et la nature du sous-sol le permettent.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

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

c - Eaux résiduaires

L'évacuation des eaux usées résiduaires dans un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est subordonnée à prétraitement.

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines en respectant les caractéristiques du réseau public (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome peut être autorisé, toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la législation sanitaire, dont les effluents devront être évacués par le sol conformément aux exigences de la réglementation technique en vigueur et à condition que la surface restante du terrain et la nature du sous-sol le permettent.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public des eaux usées dès sa réalisation et sa mise en œuvre.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts pluviaux, fils d'eau est interdite.

Les immeubles et installations existants destinés à un autre usage que l'habitat et qui ne sont pas soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 précitée ou de la loi n° 92.3, article 37, doivent dans un délai de cinq ans à compter de la date de la publication de cette loi être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que ceux domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET TELEPHONIQUE

En cas de lotissements ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voies nouvelles, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être enterrés. Les branchements privés doivent l'être aussi.

ARTICLE Ue 05 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue 06 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ne peut être implantée à moins de 50 mètres de l'axe de la R.N 19.

Toutes les constructions ou installations ne peuvent être implantées à moins de dix mètres de l'axe des autres voies.

Toutefois ce retrait est réduit à 5 mètres pour les postes de gardien avec ou sans logement et pour les constructions à usage de bureau et services.

Des modulations peuvent être admises si elles sont justifiées ou imposées soit :

- pour l'implantation à l'alignement des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci,
- pour tenir compte de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routiers dénivelés pour descente de garage,
- en fonction d'impératifs architecturaux,
- du fait de la configuration de la parcelle,
- dans les opérations d'aménagement,
- pour des raisons fonctionnelles.

ARTICLE Ue 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune construction ne peut s'implanter en limite séparative. Tout point d'une construction sera éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à cinq mètres. Cette règle ne s'applique pas aux installations techniques des services publics, qui peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

Les dépôts et installations diverses doivent également être implantés à au moins cinq mètres des limites séparatives.

ARTICLE Ue 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$).

Cette distance ne peut être inférieure à quatre mètres.

Elle est portée à cinq mètres pour les dépôts et les bâtiments à usage d'activité et artisanat.

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance, sur une hauteur maximum de un mètre, les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée, garde-corps à claire-voie, acrotères...

Des réductions de la distance horizontale peuvent être tolérées pour des raisons fonctionnelles à l'intérieur des propriétés à caractère d'activités et artisanat.

ARTICLE Ue 09 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, souches de cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder 12 mètres. Un dépassement de cette hauteur est admis s'il est justifié par des raisons fonctionnelles.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations de quelque nature qu'elle soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments et le site existants. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

SONT NOTAMMENT INTERDITS

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois,
- l'utilisation de couleurs trop voyantes.

PAR AILLEURS

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades,
- les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale,
- les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, dépôts et stockages, doivent être masqués par des écrans de verdure et être placés en des lieux où ils sont peu visibles des voies publiques,
- les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements,
- les façades arrières doivent être traitées en harmonie avec les façades avant.

LES CLOTURES

Elles doivent être traitées en harmonie avec le milieu environnant.

Elles devront toujours être accompagnées d'un support végétal dense à feuillage persistant (conifères exclus) planté de manière à ce qu'il soit seul visible une fois parvenu à maturité.

Les matériaux barbelés, grillages non traités ou galvanisés, les éléments d'aspect en béton ou en fibro ciment sont interdits.

En ce qui concerne les bardages :

Dans le cas de bardage vertical, il sera monochrome. L'utilisation de bardage vertical de section différente et ou de couleur différente sur une même façade est interdit.

En ce qui concerne les enseignes :

Elles doivent être conformes à la réglementation en vigueur. De plus, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- l'enseigne commerciale à l'exclusion de toute mention à caractère publicitaire pourra être portée sur les murs du bâtiment sous réserve du respect de la qualité architecturale du bâtiment,
- les autres panneaux et autres signaux de quelque nature qu'ils soient devront respecter la qualité de l'environnement dans lequel ils se situent,

ARTICLE Ue 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions à usage d'activité artisanale ou commerciale, des surfaces suffisantes doivent être réservées sur chaque parcelle :

pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service
pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs,
les zones de parkings seront réalisées à l'arrière des bâtiments de façon à ne pas être visibles de la voie publique,
les extensions d'établissements à usage d'activité, d'artisanat ou commercial existants ne pourront être autorisées que si à l'occasion de ces extensions, sont réalisées des places de stationnement nécessaires.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des écrans boisés sous forme de structures végétales denses composées d'arbrisseaux, d'arbustes, et arbres constitués d'essences locales (conifères exclus) devront être aménagés de façon à intégrer les constructions et installations dans l'environnement naturel.

Les espaces destinés à rester libres de toute construction et d'aménagement doivent être aménagés en espaces verts composés d'arbres, arbustes, buissons d'essences locales.

Un arbre de haute tige doit être planté pour 100 m² de surface libre de construction. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles situées dans les cours, et non enterrés ainsi que les aires de stockage de tout matériel, matériau ou produit fini et containers doivent être enterrées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les marges de recul observées le long des zones à vocation d'habitat, devront faire l'objet d'un aménagement paysager composé d'espaces boisés sous forme de structures végétales denses (arbrisseaux, arbustes, arbres constitués d'essences locales, conifères exclus) de façon à isoler les deux zones par un écran végétal.

Des écrans végétaux seront créés autour des parcs de stationnement afin que l'aspect de l'ensemble soit satisfaisant.

Au moins 50 % des marges de recul par rapport aux voies seront traités en espaces verts inaccessibles aux véhicules. Ces derniers devront comporter des structures végétales denses composées d'arbustes, arbres, buissons, arbrisseaux d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée (ou insuffisamment équipée) pour qu'on y autorise dès à présent la libre construction. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après réalisation (ou renforcement) des réseaux publics nécessaires à sa desserte.

La zone 1 AU est une zone à vocation dominante d'habitat, de même caractère que la zone U, dont elle constitue l'extension.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 01 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

I - SONT INTERDITS LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- les terrains de camping et de caravanes,
- le stationnement de caravanes sur un terrain nu,
- l'ouverture ou l'extension de toute carrière,
- les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à la réalisation des constructions et ouvrages autorisés,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...).

ARTICLE 1 AU 02 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES, CERTAINS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont autorisés que :

- la construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général en particulier ceux liés aux réseaux publics,
- la reconstruction des bâtiments existants, seulement s'ils ont été détruits par un sinistre, et dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors oeuvre nouvelle et ancienne au plus égal à 1,2. En outre, cette reconstruction doit être réalisée dans un délai maximum de 10 ans après le sinistre,
- l'aménagement et la transformation des constructions existantes et leur extension mesurée (dans le même rapport de 1 à 1,2).

S'y ajoutent :

Sous réserve que le projet apporte la preuve qu'il ne compromettra pas un aménagement rationnel ultérieur de l'ensemble de la zone et que les dépenses supplémentaires d'équipements nécessaires sont assurées compte tenu des participations de l'aménageur :

- les lotissements et groupes d'habitations représentant au moins 600 m² de surface hors oeuvre nette, pouvant comporter des activités tertiaires et artisanales non gênantes intégrées à l'habitat. Parmi elles, les constructions à usage commercial ne pourront dépasser 300 m² de surface de vente,
- les constructions et installations à usage d'équipements publics nécessaires à la vie de la zone,

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation des constructions et ouvrages autorisés.

Il est rappelé que si les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie de la zone ont une capacité insuffisante, l'ouverture effective de la zone à l'urbanisation est subordonnée au renforcement de ces voies et réseaux.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 03 - ACCES ET VOIRIE

a-Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile,

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les entrées charretières sont obligatoires. Une place de stationnement ouverte sur le domaine public (dimension minimum de 5 mètres sur 2,5 mètres) sera réalisée sur la parcelle en limite de l'alignement de la propriété au niveau de l'entrée charretière.

De plus, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

Par ailleurs, l'aménagement des accès et des circulations internes de chaque parcelle assurera obligatoirement la commodité et la sécurité du déplacement des handicapés physiques et des personnes à mobilité réduite (rampes et pentes faibles, aménagement de bateaux de trottoirs, revêtements de sol appropriés) comme le prescrivent les décrets n° 99-756 et 99-757 du 31 Août 1999 et l'arrêté interministériel de la même date.

b -Voirie

Les constructions et installations ne peuvent être autorisées que si elles sont desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à la destination et à l'importance des constructions ou installations projetées et permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Le plan d'aménagement d'une zone 1AU doit prévoir obligatoirement la réalisation d'un bouclage.

Accessibilité aux handicapés et personnes à mobilité réduite

Les voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter les prescriptions stipulées par les décrets n° 99-756 et 99-757 du 31 Août 1999 et l'arrêté interministériel de la même date.

ARTICLE 1 AU 04 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

a - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau spécifique. Toutefois un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas, selon la situation locale.

En cas d'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation technique en vigueur et aux avis des services techniques publics compétents.

Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou de réduire l'écoulement des eaux dans les fossés pluviaux sont interdits.

b - Eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères et assimilées)

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau d'assainissement public, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts pluviaux, fils d'eau est interdite.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET TELEPHONIQUE, TELEDISTRIBUTION

Les branchements privés doivent être réalisés en souterrain.

Il est rappelé en outre qu'il est fait obligation à tout constructeur, lotisseur ou aménageur de zone d'habitation, de réaliser lors des travaux de voirie, les infrastructures nécessaires aux distributions électrique, téléphonique et de télévision en souterrain depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite de parcelle privative.

ARTICLE 1 AU 05 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de division de propriété ou de lotissement, compte tenu de l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, un terrain n'est constructible que si sa superficie est égale ou supérieur à 800 m². Le pétitionnaire devra, toutefois, vérifier en

fonction de la nature du sous-sol des terrains, si ce minimum absolu convient au mode d'assainissement non collectif retenu.

ARTICLE 1 AU 06 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait au moins égal à 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales,
- avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement - existant ou projeté - des autres voies.

Des modulations peuvent être admises, voire imposées, si elles sont justifiées :

pour l'implantation à l'alignement des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci,
pour tenir compte de la topographie du terrain adjacent à la route,
en fonction d'impératifs architecturaux,
du fait de la configuration de la parcelle,
dans les opérations groupées (faisant l'objet d'un seul permis de construire),
pour des raisons fonctionnelles.

ARTICLE 1 AU 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Dans le cas contraire, tout point d'une construction sera éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à trois mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux installations techniques des services publics, qui peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

ARTICLE 1 AU 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les constructions à usage d'habitation, la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence de niveau (H) entre ces deux points ($H < \text{ou} = L$), différence de niveau diminuée de moitié pour les parties de construction qui ne comporte pas de baies ($H < \text{ou} = L$), différence de niveau diminuée de moitié pour les parties de construction qui ne comporte pas de baies ($H < \text{ou} = 2 L$).

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 1 AU 09 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions principales est limitée à 30 % de la surface du terrain.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Quand le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au-dessus du terrain naturel à mi-distance entre la façade la plus enterrée et la façade la moins enterrée.

En aucun cas la hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol existant ne peut dépasser quatre mètres à l'égout du toit.

Pour les autres constructions, la hauteur mesurée au-dessus du sol existant ne peut dépasser dix mètres au faîtage.

Des modulations peuvent être accordées pour des raisons fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur ne pourra dépasser douze mètres au faîtage.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments et le site existants.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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, ainsi qu'à ceux des sites et paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter des éléments architecturaux rappelant l'architecture locale : liserés de briques rouges, entourage de briques rouges pour les fenêtres, mur en totalité ou en partie en pierres locales, mur en totalité ou en partie en bois. Un seul de ces éléments étant suffisant.

Sont notamment interdits :

- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
- l'utilisation de matériaux servant habituellement à la construction de bâtiments provisoires, tels que tôles et tous autres matériaux ondulés.

Par ailleurs :

- les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale,
- les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,
- les postes de transformation électrique doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Volume des constructions :

Lors du dépôt de la demande d'autorisation de construire, les façades comporteront l'indication du terrain naturel et des remblais et déblais éventuels.

Les toitures :

Les toitures des constructions principales seront à 4 versants au maximum. Les annexes dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 30 m² peuvent avoir des toitures à un seul versant ou comporter des terrasses avec acrotères.

Les toitures en pignon peuvent déborder du bâtiment de 20 centimètres maximum.

La pente de toitures sera comprise entre 35° et 45° par rapport à l'horizontale.

La pente des toitures de vérandas et d'abris de jardin peut être réduite à 15°.

Des adaptations à ces règles pourront être admises pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Les combles à la Mansard et les toitures complexes feront l'objet d'un examen particulier.

Le matériau de couverture doit être d'aspect de la panne flamande ou de la petite tuile plate.

Les toitures seront de ton terre cuite ou anthracite.

Les matériaux modernes tels que tôle, plastiques ne sont tolérés que pour la construction d'annexes (vérandas, abris de jardin, garages, hangars...).

Les combles habitables seront éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de formes traditionnelles et de dimensions modestes (leur largeur sera au plus égale à celle des fenêtres du dernier niveau de la façade), ou encore par des châssis inclus dans le plan de la toiture. Les « chiens assis » et lucarnes rampantes sont interdits.

Les souches de cheminée doivent être simples, massives et bien proportionnées. Elles seront réalisées soit en brique, soit en maçonnerie enduite et brique, soit en pierre. Les extracteurs d'aspect béton préfabriqué sont interdits.

Antennes paraboliques

Elles doivent être de couleur neutre et d'un diamètre maximum de 1 mètre. Leur implantation doit les rendre non visibles des espaces publics : elles seront de préférence installées sur cour ou jardin et de plus à un niveau inférieur à celui de l'égout du toit.

Les murs :

Les matériaux autorisés sont :

- la pierre calcaire, appareillée à joints fins, dans la tradition locale,
- les maçonneries enduites au mortier bâtard (lissés, talochés ou grattés),
- la brique naturelle.

Les enduits doivent être de tonalité neutre : beige, crème... Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Vérandas :

Elles sont autorisées, à condition de s'harmoniser, par leur volume, à celui de la construction principale. Elles doivent être réalisées en matériaux transparents ou translucides. Leur ossature sera d'aspect acier peint, en aluminium teinté, en cuivre ou en bois.

POUR LES CONSTRUCTIONS AUTRES QUE L'HABITAT

Les constructions affectées à un autre usage que l'habitation ou ses dépendances restent soumises, dans le principe, à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois, des adaptations sont possibles en fonction de la nature, de l'affectation et de l'importance des bâtiments à édifier.

En particulier, pour les constructions à caractère industriel, artisanal ou agricole, au volume plus important, la pente minimale de toiture imposée est ramenée à 30° par rapport à l'horizontale.

LES CLOTURES :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si leur réalisation est souhaitée :

Les clôtures sur rue, le long de l'alignement des voies, doivent être constituées :

- soit par un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive faite, de préférence, de feuillus d'essences régionales taillée à une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- soit par un dispositif à claire-voie de 1,20 mètre de haut maximum surmontant un muret dont la hauteur n'excédera pas 0,60 mètre,
- Les murs en maçonnerie seront autorisés à condition d'être réalisés en harmonie avec la construction principale et à condition que leur hauteur maximum soit 1,80 mètre.

Sur les limites séparatives, les clôtures seront constituées de grillages. Ceux-ci pourront être facultativement doublés de haies vives. La hauteur de la clôture ne dépassera pas 1,80 mètre.

Toutefois, lorsque la construction principale est implantée en limite séparative, des clôtures pleines de 2 mètres de hauteur sont autorisées sur les 4 premiers mètres à partir de la façade arrière du bâtiment.

En outre, des murs pleins, d'une hauteur comprise entre 1,80 mètre et 2,20 mètres, en maçonnerie, qui, selon le matériau des façades de la construction principale, pourront être en pierre, en brique ou en matériaux enduits, pourront être admis s'il répondent à des nécessités liées à la nature de l'activité ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle voisine, ou encore à des impératifs de sécurité et sur un linéaire strictement limité à la satisfaction de ces impératifs.

LES ELEMENTS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés dans la toiture de la construction.

Les éléments permettant des économies d'énergie et contribuant à la haute qualité environnementale des constructions sont autorisés à condition de faire l'objet d'un projet architectural d'ensemble.

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé :

- deux places de stationnement (y compris le garage) par logement.

Pour les commerces isolés, il est exigé :

- une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre nette. Cette obligation est supprimée pour les commerces totalisant moins de 100 m² de surface de vente après extension.

Pour les constructions à usage artisanal, il est exigé :

- une place de stationnement pour 2 emplois. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces de stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

Dans tous les programmes de construction, à l'exclusion des habitations individuelles, il sera aménagé, à l'intention des handicapés physiques, une place de stationnement par tranche de 25 places, avec un minimum d'une place par programme.

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n° 99-756 et 99-757 du 31 Août 1999 et l'arrêté interministériel de la même date et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n° 99-756 concernant le nombre de places.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'arbres de haute tige d'essences régionales.

Les espaces non bâtis - à l'exclusion des aires d'évolution - doivent être aménagés en espaces verts et soigneusement entretenus. Ils seront plantés à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 100 m² de leur surface.

Cette superficie traitée en espaces verts doit être au moins égale à 50 % des espaces libres.

Aucun espace libre ne peut servir à entreposer des matériaux.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUe

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone non équipée ou partiellement est destinée à une urbanisation pour les activités industrielles, artisanales et commerciales.

L'urbanisation par anticipation sur la réalisation des équipements et constructions est possible sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 1 AUe 02.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 AUe 01 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1- SONT INTERDITES TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Qui ne sont pas mentionnées ou qui ne respectent pas les conditions exigées aux chapitres I et II de l'article 02, y compris le stationnement de caravanes, mobil-homes non autorisés à l'article 1 AUe 02 et, les exhaussements et affouillements non autorisés à l'article 1 AUe 02.

ARTICLE 1 AUe 02 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

I SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES:

L'extension et la modification des bâtiments à usage d'activités existantes à la date de la publication du P.L.U.

II- SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, 51 ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à réaliser est assuré compte tenu des participations prévues dans les modalités d'application du code de l'urbanisme et sous réserve que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone.

- les établissements à usage d'activités et d'artisanat comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement et quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, à condition :
- qu'ils soient compatibles avec les établissements installés ou susceptibles d'être installés à proximité,
- qu'ils puissent être desservis normalement par des infrastructures et équipements existants,
- qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux,
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est

- nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux,
- les aires de stationnement ouvertes au public ne présentant aucune gêne pour la circulation,
 - les bâtiments, les installations et les réseaux liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation,
 - les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction ou d'un aménagement autorisé.

L'installation temporaire de caravanes ou locaux démontables à la seule condition qu'ils soient utilisés pour le logement du personnel et au stockage des matériaux liés aux chantiers.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la R.N 19, repérée au plan de zonage n°1, les bâtiments autorisés doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUe 03 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de quatre mètres de large.

L'aménagement des accès automobiles et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les parties des voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des camions et les véhicules utilitaires.

Tout accès sur la R.N 19 est interdit, cependant des accès secondaires pour les activités de maintenance ou de défense incendie peuvent être autorisés à titre exceptionnel.

ARTICLE 1 AUe 04 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

a- Les immeubles

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

En l'absence de réseau public, l'utilisation d'une alimentation privée ne peut être autorisée qu'avec l'accord des services publics administratifs et techniques compétents.

b- Desserte en eau pour un usage autre que pour l'habitat

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif public de distribution d'eau potable sous pression.

En l'absence de réseau public, l'utilisation d'une alimentation privée ne peut être autorisée qu'avec l'accord des services publics administratifs et techniques compétents.

Pour les établissements recevant du public, le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

ASSAINISSEMENT

a- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.

En cas d'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, dans les dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation technique en vigueur et aux avis des services techniques publics compétents.

Les rejets par infiltration dans le sol des eaux pluviales ne peuvent être envisagés que si la surface restante du terrain disponible, la nature du sous-sol et les exigences de la protection sanitaire du milieu récepteur le permettent.

b- Eaux usées domestiques eaux vannes eaux ménagères et assimilées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines en respectant les caractéristiques du réseau public (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome peut être autorisé, toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la législation sanitaire, dont les effluents devront être évacués par le sol conformément aux exigences de la réglementation technique en vigueur et à condition que la surface restante du terrain et la nature du sous-sol le permettent.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

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

c- Eaux résiduaires

L'évacuation des eaux usées résiduaires dans un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est subordonnée à pré-traitement.

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines en respectant les caractéristiques du réseau public (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome peut être autorisé, toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la législation sanitaire, dont les effluents devront être évacués par le sol conformément aux exigences de la réglementation technique en vigueur et à condition que la surface restante du terrain et la nature du sous-sol le permettent.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public des eaux usées dès sa réalisation et sa mise en œuvre.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts pluviaux, fils d'eau est interdite.

Les-immeubles et installations existants destinés à un autre usage que l'habitat et qui ne sont pas soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 précitée ou de la loi n° 92.3, article 37, doivent dans un délai de cinq ans à compter de la date de la publication de cette loi être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que ceux domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET TELEPHONIQUE

En cas de lotissements ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voies nouvelles, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être enterrés. Les branchements privés doivent l'être aussi.

ARTICLE 1 AUe 05 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AUe 06 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation par rapport aux voies doit se faire conformément au plan d'orientation d'aménagement de la zone,

Toutes les constructions ou installations ne peuvent être implantées

- à moins de 15 mètres de la limite d'emprise de la R.N 19,
- à moins de 10 mètres de la limite d'emprise de la R.D 919,
- à moins de 5 mètres par rapport aux autres voies.

Les clôtures ou constructions implantées à proximité des talus, cours d'eau ou fossés devront comporter des allées pour l'entretien.

Des modulations peuvent être admises si elles sont justifiées ou imposées soit

- pour l'implantation à l'alignement des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci,
- pour tenir compte de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage,
- en fonction d'impératifs architecturaux ou techniques liés au process industriel. , du fait de la configuration de la parcelle,
- dans les opérations d'aménagement, pour des raisons fonctionnelles.

ARTICLE 1 AUe 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune construction ne peut s'implanter en limite séparative. Tout point d'une construction sera éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à cinq mètres. Cette règle ne s'applique pas aux installations techniques des services publics, qui peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

Les dépôts et installations diverses doivent également être implantés à au moins cinq mètres des limites séparatives.

ARTICLE 1 AUe 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AUe 09 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions industrielles n'est pas limitée pour les installations industrielles.

ARTICLE 1 AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments et le site existants. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

SONT NOTAMMENT INTERDITS

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
- l'utilisation de tôles plexi. ondulées pour les toitures et bardages,
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois,
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

PAR AILLEURS

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades,
- les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale,
- les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements,
- les façades arrières doivent être traitées en harmonie avec les façades.

LES CLOTURES

Elles doivent être traitées en harmonie avec le milieu environnant.

Les matériaux barbelés, grillages non traités ou galvanisés, les éléments béton ou fibrociment sont interdits.

En ce qui concerne les enseignes :

Elles doivent être conformes à la réglementation en vigueur. De plus, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- l'enseigne commerciale à l'exclusion de toute mention à caractère publicitaire pourra être portée sur les murs du bâtiment sous réserve du respect de la qualité architecturale du bâtiment,
- les autres panneaux et autres signaux de quelque nature qu'ils soient devront respecter la qualité de l'environnement dans lequel ils se situent.

Pour les aires de stockage :

Des containers appropriés (hermétiques et/ou mécanisés) pourront être exigés selon la nature et/ou le volume des matériaux ou déchets à stocker.

ARTICLE 1 AUe 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions à usage d'activité artisanale ou commerciale, des surfaces suffisantes doivent être réservées sur chaque parcelle :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs,
- les zones de parkings seront réalisées à l'arrière des bâtiments de façon à ne pas être visibles de la voie publique,
- les extensions d'établissements à usage d'activité, d'artisanat ou commercial existants ne pourront être autorisées que si à l'occasion de ces extensions, sont réalisées des places de stationnement nécessaires.

ARTICLE 1 AU 1:3- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des écrans boisés sous forme de structures végétales denses composées d'arbrisseaux, d'arbustes, et arbres constitués d'essences locales (conifères exclus) devront être aménagés de façon à intégrer les constructions et installations dans l'environnement naturel.

Les espaces libres de toute construction et d'aménagement doivent être aménagés en espaces verts composés d'arbres, arbustes, buissons d'essences locales.

Un arbre de haute tige doit être planté pour 100 m² de surface libre de construction. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les marges de recul observées le long des zones à vocation d'habitat devront faire l'objet d'un aménagement paysager composé d'espaces boisés sous forme de structures

végétales denses (arbrisseaux, arbustes, arbres constitués d'essences locales (conifères exclus)) de façon à isoler les deux zones par un écran végétal.

Des écrans végétaux seront créés autour des parcs de stationnement afin que l'aspect de l'ensemble soit satisfaisant.

Pour les activités soumises à autorisations ; les plantations devront être réalisées conformément au dossier d'autorisations d'exploitation.

SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUe 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUh

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone non équipée ou partiellement est destinée à une urbanisation pour les activités hôtelières.

L'urbanisation par anticipation sur la réalisation des équipements et constructions est possible sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 1 AUh 02.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 AUh 01 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

I- SONT INTERDITES TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Qui ne sont pas mentionnées ou qui ne respectent pas les conditions exigées aux chapitres I et II de l'article 02, y compris le stationnement de caravanes, mobil-homes non autorisés à l'article 1 AUh 02 et, les exhaussements et affouillements non autorisés à l'article 1 AUh 02.

ARTICLE 1 AUh 02 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

I SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES:

L'extension et la modification des bâtiments à usage d'activités existantes à la date de la publication du P.L.U.

II - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à réaliser est assuré compte tenu des participations prévues dans les modalités d'application du code de l'urbanisme et sous réserve que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone.

- les constructions à usage d'hôtellerie et de restauration,
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux,
- les aires de stationnement ouvertes au public ne présentant aucune gêne pour la circulation,
- les bâtiments, les installations et les réseaux liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation,
- les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction ou d'un aménagement autorisé.

L'installation temporaire de caravanes ou locaux démontables à la seule condition qu'ils soient utilisés pour le logement du personnel et au stockage des matériaux liés aux chantiers.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la **R.N** 19, repérée au plan de zonage n°1, les bâtiments autorisés doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur .

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUh 03 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de quatre mètres de large.

L'aménagement des accès automobiles et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les parties des voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des camions et les véhicules utilitaires.

Tout nouvel accès sur la R.N 19 est interdit.

ARTICLE 1 AUh 04 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

a - Les immeubles

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

En l'absence de réseau public, l'utilisation d'une alimentation privée ne peut être autorisée qu'avec l'accord des services publics administratifs et techniques compétents.

b - Desserte en eau pour un usage autre que pour l'habitat

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif public de distribution d'eau potable sous pression.

En l'absence de réseau public, l'utilisation d'une alimentation privée ne peut être autorisée qu'avec l'accord des services publics administratifs et techniques compétents.

Pour les établissements recevant du public, le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

ASSAINISSEMENT

a - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.

En cas d'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, dans les dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation technique en vigueur et aux avis des services techniques publics compétents.

Les rejets par infiltration dans le sol des eaux pluviales ne peuvent être envisagés que si la surface restante du terrain disponible, la nature du sous-sol et les exigences de la protection sanitaire du milieu récepteur le permettent.

b - Eaux usées domestiques eaux vannes eaux ménagères et assimilées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines en respectant les caractéristiques du réseau public (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome peut être autorisé, toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la législation sanitaire, dont les effluents devront être évacués par le sol conformément aux exigences de la réglementation technique en vigueur et à condition que la surface restante du terrain et la nature du sous-sol le permettent.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

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

c - Eaux résiduaires

L'évacuation des eaux usées résiduaires dans un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est subordonné à pré-traitement.

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines en respectant les caractéristiques du réseau public (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome peut être autorisé, toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la législation sanitaire, dont les effluents devront être évacués par le sol conformément aux exigences de la réglementation technique en vigueur et à condition que la surface restante du terrain et la nature du sous-sol le permettent.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public des eaux usées dès sa réalisation et sa mise en œuvre.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts pluviaux, fils d'eau est interdite.

Les-immeubles et installations existants destinés à un autre usage que l'habitat et qui ne sont pas soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 précitée ou de la loi n° 92.3, article 37, doivent dans un délai de cinq ans à compter de la date de la publication de cette loi être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que ceux domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET TELEPHONIQUE

En cas de lotissements ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voies nouvelles, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être enterrés. Les branchements privés doivent l'être aussi.

ARTICLE 1 AUh 05 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

ARTICLE 1 AUh 06 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation par rapport aux voies doit se faire conformément au plan d'orientation d'aménagement de la zone,

Toute construction ou installation ne peut être implantée à moins de 50 mètres de l'axe de la RN 19.

Toutes les constructions ou installations ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'axe des autres voies.

L'implantation des bâtiments devra suivre les lignes de pentes naturelles du terrain de façon à conserver une succession de fronts bâtis bien organisés et très structurés dans le paysage.

Des modulations peuvent être admises si elles sont justifiées ou imposées soit

- pour l'implantation à l'alignement des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci,
- pour tenir compte de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage,
- en fonction d'impératifs architecturaux,
- du fait de la configuration de la parcelle,
- dans les opérations d'aménagement,
- pour des raisons fonctionnelles.

ARTICLE 1 AUh 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune construction ne peut s'implanter en limite séparative. Tout point d'une construction sera éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à cinq mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux installations techniques des services publics, qui peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

Les dépôts et installations diverses doivent également être implantés à au moins cinq mètres des limites séparatives.

ARTICLE 1 AUh 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$).

Cette distance ne peut être inférieure à quatre mètres.

Elle est portée à cinq mètres pour les dépôts et les bâtiments à usage d'activité et d'artisanat.

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance, sur une hauteur maximum de un mètre, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire-voie, acrotères.

Des réductions de la distance horizontale peuvent être tolérés pour des raisons fonctionnelles à l'intérieur des propriétés à caractère d'activité.

ARTICLE 1 AUh 09 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AUh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au dessus du sol naturel existant ne peut dépasser douze mètres au faîtage. De plus, des modulations en moins peuvent être imposées afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, au site et au paysage et, respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants sur le site.

ARTICLE 1 AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments et le site existants. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

SONT NOTAMMENT INTERDITS

- l'emploi à un, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
- l'utilisation de tôles plexi. ondulées pour les toitures et bardages,
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois,
- l'utilisation de couleurs trop voyantes,
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

PAR AILLEURS

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades,
- les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale,
- les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, dépôts et stockages, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,
- les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements,
- les façades arrières doivent être traitées en harmonie avec les façades.

LES CLOTURES

Elles doivent être traitées en harmonie avec le milieu environnant.

Elles devront toujours être accompagnées d'un support végétal dense à feuillage persistant planté de manière à ce qu'il soit seul visible une fois parvenu à maturité.

Les matériaux barbelés, grillages non traités ou galvanisés, les éléments béton ou fibrociment sont interdits.

En ce qui concerne les bardages :

Dans le cas de bardage vertical, il sera monochrome. L'utilisation de bardage vertical de section différente et ou de couleur différente sur une même façade est interdit!

En ce qui concerne les enseignes :

Elles doivent être conformes à la réglementation en vigueur. De plus, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- l'enseigne commerciale à l'exclusion de toute mention à caractère publicitaire pourra être portée sur les murs du bâtiment sous réserve du respect de la qualité architecturale du bâtiment,
- les autres panneaux et autres signaux de quelque nature qu'ils soient devront respecter la qualité de l'environnement dans lequel ils se situent.

Pour les aires de stockage:

Des containers appropriés (hermétiques et/ou mécanisés) pourront être exigées selon la nature et/ou le volume des matériaux ou déchets à stocker.

ARTICLE 1 AUh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions à usage d'activité artisanale ou commerciale, des surfaces suffisantes doivent être réservées sur chaque parcelle :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs,
- les zones de parkings seront réalisées à l'arrière des bâtiments de façon à ne pas être visibles de la voie publique,
- les extensions d'établissements à usage d'activité, d'artisanat ou commercial existants ne pourront être autorisées que si à l'occasion de ces extensions, sont réalisées des places de stationnement nécessaires.

ARTICLE 1 AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des écrans boisés sous forme de structures végétales denses composées d'arbrisseaux, d'arbustes, et arbres constitués d'essences locales (conifères exclus) devront être aménagés de façon à intégrer les constructions et installations dans l'environnement naturel.

Les espaces libres de toute construction et d'aménagement doivent être aménagés en espaces verts composés d'arbres, arbustes, buissons d'essences locales.

Un arbre de haute tige doit être planté pour 100 m² de surface libre de construction.

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

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles situées dans les cours, et non enterrés ainsi que les aires de stockage de tout matériel, matériau ou produit fini et containers doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les marges de recul observées le long des zones à vocation d'habitat, devra faire l'objet d'un aménagement paysager composé d'espaces boisés sous forme de structures végétales denses (arbrisseaux, arbustes, arbres constitués d'essences locales (conifères exclus)) de façon à isoler les deux zones par un écran végétal.

Des écrans végétaux seront créés autour des parcs de stationnement afin que l'aspect de l'ensemble soit satisfaisant.

Au moins 50 % des marges de recul par rapport aux voies seront traités en espaces verts inaccessibles aux véhicules. Ces derniers devront comporter des structures végétales denses composées d'arbustes, arbres, buissons, arbrisseaux d'essences locales.

SECTION 111- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUh 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2 AU est une zone non équipée et qu'il n'est pas prévu d'équiper dans un avenir proche.

Il s'agira d'une zone à vocation principale d'habitat, de même caractère que la zone U, dont elle constituera l'extension ultérieure.

Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une modification du présent plan local d'urbanisme.

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

ARTICLE 2 AU 1 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toutes les occupations et utilisations du sol sont mentionnées à l'article 2 AU 2, y compris:

- le stationnement de caravanes sur un terrain nu,
- l'ouverture ou l'extension de toute carrière,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus, vieux chiffons, ordures).

ARTICLE 2 AU 2 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

Ne sont autorisés que :

- la construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général en particulier ceux liés aux réseaux publics,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction et d'un aménagement autorisé.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES 2 AU 3 à 2 AU 5

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 06 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

ARTICLE 2 AU 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

ARTICLES 2 AUS à 2 AU 13

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AUe

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2 AUe est une zone non équipée et qu'il n'est pas prévu d'équiper dans un avenir proche.

Il s'agira d'une zone à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une modification du présent plan local d'urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2 AUe 1 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toutes les occupations et utilisations du sol sont mentionnées à l'article 2 AUe 2, y compris:

- le stationnement de caravanes sur un terrain nu,
- l'ouverture ou l'extension de toute carrière,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus, vieux chiffons, ordures).

ARTICLE 2 AUe 2 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

Ne sont autorisés que :

- la construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général en particulier ceux liés aux réseaux publics,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction et d'un aménagement autorisé.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES 2 AUe 3 à 2 AUe 5

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AUe 06 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

ARTICLE 2 AUe 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

ARTICLES 2 AUeS à 2 AUe 13

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AUe 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES PROTEGEES**

Les zones protégées du plan local d'urbanisme du MERIOT couvrent les terrains non équipés de la commune qui doivent être rigoureusement protégés :

- soit pour la richesse agronomique du sol : c'est la zone agricole A,
- soit pour leur intérêt paysager ou écologique, ou à cause des risques qu'ils présentent ou des nuisances qu'ils supportent : c'est la zone naturelle et forestière N.

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone naturelle où compte-tenu de la qualité agronomique des sols, l'activité agricole doit être protégée et privilégiée.

Ne peuvent être autorisées dans cette zone que les occupations et utilisations du sol compatibles avec son caractère, ainsi qu'avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone, telles que celles qui sont énumérées à l'article 2.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 01 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

SONT INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés ou qui ne correspondent pas aux conditions de l'article A 02, y compris le stationnement des caravanes et les affouillements et exhaussements des sols non autorisés à l'article A 02.

ARTICLE A 02 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

I - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

La création et l'extension de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole et d'élevage relevant de la législation sur les installations classées ou non, sous réserve qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole.

La création de gîtes ruraux auberges restaurants par la transformation de bâtiments existants.

Le stationnement de caravanes dans le cadre du camping à la ferme sous réserve qu'il ait lieu sur des terrains attenants aux sièges d'exploitation.

Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitants agricoles en activité et à condition que ces logements soient groupés avec le corps de ferme.

L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

Les reconstructions de bâtiments sinistrés dont la construction serait interdite dans la zone dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors oeuvre nettes nouvelles et anciennes, inférieur ou égal à 1.

La transformation de bâtiments en résidence dans la mesure où il n'y a pas accroissement du volume bâti pré-existant.

Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.

Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction ou d'un aménagement autorisé.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 03 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques où pour celle des personnes utilisant ces accès.

Aucun projet ne prendra accès sur la R.N 19.

ARTICLE A 04 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

a - Les immeubles

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

En l'absence de réseau public, l'utilisation d'une alimentation privée ne peut être autorisée qu'avec l'accord des services publics administratifs et techniques compétents.

b - Desserte en eau des constructions autres que l'habitat

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif public de distribution d'eau potable sous pression.

En l'absence de réseau public, l'utilisation d'une alimentation privée ne peut être autorisée qu'avec l'accord des services publics administratifs et techniques compétents.

ASSAINISSEMENT

a - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.

En cas d'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, dans les dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux

exigences de la réglementation technique en vigueur et aux avis des services techniques publics compétents.

Les rejets par infiltration dans le sol des eaux pluviales ne peuvent être envisagés que si la surface restante du terrain disponible, la nature du sous-sol et les exigences de la protection sanitaire du milieu récepteur le permettent.

b - Eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères et assimilées)

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines en respectant les caractéristiques du réseau public (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome peut être autorisé, toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la législation sanitaire, dont les effluents devront être évacués par le sol conformément aux exigences de la réglementation technique en vigueur et à condition que la surface restante du terrain et la nature du sous-sol le permettent.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

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

c - Eaux résiduaires

L'évacuation des eaux usées résiduaires dans un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est subordonné à pré-traitement.

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines en respectant les caractéristiques du réseau public (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome peut être autorisé, toutes les eaux en matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la législation sanitaire, dont les effluents devront être évacués par le sol conformément aux exigences de la réglementation technique en vigueur et à condition que la surface restante du terrain et la nature du sous-sol le permettent.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public des eaux usées dès sa réalisation et sa mise en oeuvre.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts pluviaux, fils d'eau est interdite.

Les immeubles et installations existants destinés à un autre usage que l'habitat et qui ne sont pas soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 précitée ou de la loi n° 92.3, article 37, doivent dans un délai de cinq ans, à compter de la date de la publication de cette loi être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que ceux domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

ARTICLE A 05 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 06 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la RN 19,
- avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des voies départementales,
- avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Des modulations peuvent être admises ou imposées :

- pour l'implantation à l'alignement des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci,
pour tenir compte de la topographie du terrain adjacent à la route,
- du fait de la configuration de la parcelle,
- pour des raisons fonctionnelles.

ARTICLE A 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune construction ne peut s'implanter en limite séparative. Tout point d'une construction sera éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à quatre mètres. Cette règle ne s'applique pas aux installations techniques des services publics, qui peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

ARTICLE A 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A 09 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation mesurée au dessus du sol existant est fixée à 4 mètres à l'égout du toit. Il ne pourra y avoir plus d'un niveau plus combles aménageables (R +C).

En aucun cas, la hauteur de toute autre construction (hangars agricoles ou assimilés) mesurée au dessus du sol existant ne peut dépasser 13 mètres au faîtage.

ARTICLE A 11 -ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments et le site existants. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

D'une manière générale, les constructions doivent respecter au mieux le caractère traditionnel des constructions locales.

Les rénovations ou réfections de bâtiments anciens devront être effectués de façon à ce que le caractère traditionnelle et typique de la construction soit conservé.

SONT NOTAMMENT INTERDITS

- les rez-de-chaussée surélevés avec buttes de terre rapportées,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
- les toitures monopentes ou terrasses,
- l'utilisation de matériaux et de coloris étrangers à l'architecture locale,
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

PAR AILLEURS

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades,
- les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale,
- les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,
- les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions dans le choix des matériaux et revêtements.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Elles obéiront aux prescriptions suivantes :

Constructions à usage d'habitation :

Toitures:

Les bâtiments comporteront obligatoirement des combles à deux pentes avec un angle de toiture pouvant varier entre 35° et 45° par rapport à l'horizontale.

Pour les toitures, sont recommandés les matériaux suivants : petites tuiles plates, pannes flamandes de couleur terre cuite (et non brunies), sont exclus les matériaux modernes dont l'aspect serait incompatible avec l'architecture locale, toutefois les matériaux modernes de même couleur et de même module que ceux autorisés sont admis.

Les combles habitables seront de préférence éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de dimensions et de formes traditionnelles dans la région. Les chiens-assis et châssis de toits ne sont autorisés que sur les façades arrières des constructions.

Murs:

Les enduits devront rester de couleur naturelle ou être peints en teintes claires.

POUR LES BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE

Il y a lieu de tenir compte des prescriptions suivantes :

- volumes simples,
- matériaux de gros œuvre : pierres, briques, matériaux modernes (parpaings à la condition qu'ils soient enduits, bardage de tôle peinte en teintes claires).

Couvertures :

Matériaux en harmonie avec les toitures traditionnelles à la rigueur bac acier teinté couleur tuile.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

CLOTURES

Les clôtures seront exclusivement végétales : haies vives doublées ou non d'un grillage côté intérieur.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts composés de plantations d'arbres, arbrisseaux relativement denses et constitués de préférence d'essences locales.

Des écrans boisés sous forme de structures végétales denses composées d'arbrisseaux, d'arbustes, et arbres constitués d'essences locales (conifères exclus) devront être aménagés de façon à intégrer les constructions, et installations dans l'environnement nœl.

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

Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction.

SECTION 111- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle comportant des terrains non équipés dont la faune, la flore, le paysage doivent faire l'objet d'une protection rigoureuse.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 01 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION INTERDITS

SONT INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article N 02, y compris le stationnement des caravanes et les exhaussements des sols non autorisés à l'article N 02.

ARTICLE N 02 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES

Les installations et réseaux liés aux services et équipements publics.

Les reconstructions de bâtiments sinistrés dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors-oeuvre nettes nouvelles et anciennes, inférieur ou égal à 1.

Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés à la réalisation d'une construction ou d'un aménagement autorisé.

Les aires de stationnement paysagères à structures légères (pas d'enrobés) à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'un aménagement de sentiers pédestres.

Sont autorisés :

les constructions légères de loisirs, de tourisme et de sports à condition que l'emprise totale au sol n'excède pas 50 m² pour les unités foncières inférieures ou égales à un hectare, et 100 m² pour les unités foncières supérieures à un hectare.

Ces constructions ne devront pas modifier le régime d'écoulement des eaux superficielles. Leur orientation sera parallèle au sens d'écoulement des eaux.

Les équipements et constructions nécessaires au canal à grand gabarit.

l'implantation d'abris de loisirs sur les parcelles supportant un plan d'eau à condition que leur nombre n'excède pas un abri par plan d'eau et que leur emprise au sol n'excède pas 25 m² et à condition de ne pas modifier le régime d'écoulement des eaux superficielles. Leur orientation sera parallèle au sens d'écoulement des eaux.

Le niveau bas des constructions à usage d'habitation devra être situé au minimum à 20cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles ainsi que les chaufferies seront placés au minimum à cette cote ou à défaut à l'abri d'un cuvelage étanche.

Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD619, repérée au plan de zonage, les bâtiments autorisés doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

SECTION 11- CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 03 - ACCES ET VOIERIE

Pour être constructible ou aménagé, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun projet ne pourra avoir accès sur la RD619.

ARTICLE N 04 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Les immeubles

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

En l'absence de réseau public, l'utilisation d'une alimentation privée ne peut être autorisée qu'avec l'accord des services publics administratifs et techniques compétents.

ASSAINISSEMENT

a - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.

En cas d'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, dans les dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation technique en vigueur et aux avis des services techniques publics compétents.

Les rejets par infiltration dans le sol des eaux pluviales ne peut être envisagé que si la surface restante du terrain disponible, la nature du sous-sol et les exigences de la protection sanitaire du milieu récepteur le permettent.

b - Eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères et assimilées)

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines en respectant les caractéristiques du réseau public (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome peut être autorisé, toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la législation sanitaire, dont les effluents devront être évacués par le sol conformément aux exigences de la réglementation en vigueur et à condition que la surface restante du terrain et la nature du sous-sol le permettent.

Ces installations devront être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

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

ARTICLE N 05 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 06 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait d'au moins 75m par rapport à l'axe de la RD619,
- avec un retrait d'au moins 15m par rapport à l'axe des autres voies,
- aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de 6m des cours d'eau ou des fossés.

Des modulations peuvent être admises ou imposées :

- pour l'implantation à l'alignement des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci,
- pour tenir compte de la topographie du terrain adjacent à la route,
- du fait de la configuration de la parcelle,
- dans les opérations d'aménagement,
- pour des impératifs architecturaux,
- pour des raisons fonctionnelles.

ARTICLE N 07 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune construction ne peut s'implanter en limite séparative. Tout point d'une construction sera éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à 4m. Cette règle ne s'applique pas aux installations techniques des services publics qui peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

ARTICLE N 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4m.

ARTICLE N 09 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation mesurée du sol existant est fixée à 8m au faîtage et à 4m à l'égout du toit. Il ne peut y avoir plus d'un niveau plus combles aménageables (R+C).

La hauteur maximum des constructions sera de 10m au faîtage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Ces dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations, autres que postes électriques, liées aux services et équipements publics.

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments et le site existants.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

D'une manière générale, les constructions doivent respecter au mieux le caractère traditionnel des constructions locales.

Les rénovations ou réfections de bâtiments anciens devront être effectuées de façon à ce que le caractère traditionnel et typique de la construction soit conservé.

SONT NOTAMMENT INTERDITS :

- les toitures monopentes et terrasse,
- l'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
- les rez-de-chaussée surélevés avec buttes de terre rapportées,
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...
- l'utilisation de matériaux et de coloris étrangers à l'architecture locale,
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune,
- les sous-sol.

PAR AILLEURS

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades,
- les murs et toiture des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale,
- les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,
- les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

LES CLOTURES

Les clôtures seront exclusivement végétales : haies vives doublées ou non d'un grillage situé à l'intérieur. Leur hauteur ne dépassera pas 1,60m.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des parcours pédestres doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Leur aménagement devra être très paysager et leur structure très légère (pas d'enrobés).

ARTICLE N 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les écrans boisés sous forme de structures végétales denses composées d'arbrisseaux, d'arbustes et arbres constitués d'essences locales (conifères exclus) devront être aménagés de façon à intégrer les installations et aménagements dans l'environnement naturel.

Les espaces libres de toute construction ou aménagement doivent être aménagés en espaces verts composés d'arbres, arbrisseaux, buissons, arbustes de façon à obtenir une végétation dense.

Un arbre de haute tige doit être planté pour 100m² d'espace vert.

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

Les plantations doivent être réalisées en même temps que les constructions ou équipements de la zone.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.