

APP

APPROBATION

DÉPARTEMENT DE LA DORDOGNE
COMMUNE DE

TERRASSON LAVILLEDIEU

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

1.2

REVISION

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil
Municipal du 16 décembre 2002

ARRET DE PROJET

Délibération du Conseil
Municipal du 24 juillet 2009

APPROBATION

Délibération du Conseil
Municipal du

**MODIFICATIONS - REVISIONS
PARTIELLES
MISES A JOUR**

- **1**
- **2**
- **3**
- **4**
- **5**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de TERRASSON LAVILLEDIEU.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- ☞ Les articles L111.9, L111.10, L421.3, L421.4, L421.5, R111.2, R111.3.2, R111.4, R111.14.2, R111.15, R111.21, R442.2 du Code de l'Urbanisme.
- ☞ Les servitudes d'utilité publique créées en application de législations particulières qui sont reportées en annexe dans le présent Plan Local d'Urbanisme,
- ☞ Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le Droit de Prémption Urbain institué par la commune,
- ☞ Le décret n°2002-89 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 concernant l'archéologie préventive. Au terme de cette loi, les découvertes fortuites de vestiges devront être immédiatement signalées au Service Régionale de l'Archéologie à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Clermont-Ferrand.
- ☞ Les prescriptions nationales d'aménagement annexées au présent PLU: articles L 110, L 111.1.1, L 111.1.4, L 121.10 du Code de l'Urbanisme,
- ☞ La loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement,
- ☞ La loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991,
- ☞ La loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- ☞ La loi bruit du 31 décembre 1992,
- ☞ La loi paysage du 8 janvier 1993,
- ☞ La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement,
- ☞ Les dispositions et prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental,

• ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

☞ Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

LES ZONES URBAINES

- UA : Zone urbaine dense recouvrant les tissus anciens qui comprend deux secteurs :
 - UAa correspondant au centre historique
 - UA v correspondant aux villages et hameaux à conforter en conservant leur morphologie,
- UC : Zone d'extension urbaine dense
- UD : Zone d'extension urbaine de densité moyenne à faible
- UY : Zone urbaine affectée aux activités qui comprend un secteur UYa à vocation dominante de commerces et de services pour lesquelles des prescriptions architecturales et paysagères spécifiques sont prévues.
- UJ : Zone correspondant aux « Jardins de l'Imaginaire ».

LES ZONES À URBANISER

- AU : Zone à urbaniser à long terme (à ouvrir par modification ou révision du PLU)
- AUD : Zone à urbaniser à usage principal d'habitat qui peut être urbanisé dans la mesure où les viabilités sont mises en place et que le projet ne compromet pas un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et que l'opération respecte des conditions qui varient selon les secteurs. Cette zone est composée de trois secteurs :
 - 1AUD : mise en place des viabilités et respect du principe de cohérence de l'aménagement,
 - 2AUD : mise en place des viabilités, respect du principe de cohérence de l'aménagement et d'un seuil minimal de logements ou de surface,
 - 3AUD : mise en place des viabilités, respect du principe de cohérence de l'aménagement et opération portant sur l'ensemble du secteur.
- **3AUT** : Zone à urbaniser à usage d'hébergement et d'activité touristique qui peut être ouverte à l'urbanisation dans la mesure où les viabilités sont mises en place et que l'opération porte sur l'ensemble du secteur. .
- **AUY** : Zone à urbaniser à vocation d'activités qui peut être urbanisée dans la mesure où les viabilités sont mises en place, que le projet ne compromet pas un aménagement cohérent de l'ensemble et que l'opération respecte des conditions qui varient selon les secteurs. Elle comporte 5 secteurs :
 - 1AUYa : secteur destiné à l'accueil de tout type d'activités à l'exclusion des activités dégradantes et à risques avec mise en place des viabilités et respect du principe de cohérence de l'aménagement,
 - 1AUYc : secteur destiné à l'exploitation des ressources naturelles (fours à chaux) avec mise en place des viabilités,
 - 1AUYc* : secteur destiné à l'accueil des constructions liées à l'exploitation des ressources naturelles (fours à chaux)
 - 3AUYa : secteur destiné à l'accueil de tout type d'activités à l'exclusion des activités dégradantes et à risques avec mise en place des viabilités et respect du principe de cohérence dans le cadre d'opérations portant sur la totalité de la zone
 - 3AUYb : secteur à vocation industrielle et logistique dominante. Opération portant sur l'ensemble du secteur assurant la cohérence de l'aménagement et la mise en place des viabilités

LA ZONE AGRICOLE A

- Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle correspond à une zone maraîchère et agricole où les installations et constructions nécessaires à la mise en valeur des terres sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

LES ZONES NATURELLES N.

- La zone N1 est une zone qu'il convient de protéger strictement en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels.
- La zone N2 est une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels,

mais dans laquelle certaines constructions pourront être admises. Elle comprend 2 secteurs :

- Le secteur N2v réservé à la réalisation d'opération d'habitat ou d'équipements à destination des gens du voyage
- Le secteur N2I destiné à l'accueil d'activités, d'équipements et d'hébergements à caractère touristique sportif, social, culturel, festif ou de loisir

鉞 L'indice i indique que le secteur est soumis à un risque inondation. les occupations et affectations des sols sont soumises aux prescriptions du PPRI,

鉞 L'indice z indique que le secteur est soumis aux prescriptions de la ZPPAUP,

Le plan de zonage comprend :

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : ils sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.
- **Les espaces boisés classés** : les plans comportent aussi des terrains identifiés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende et sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- **Les éléments remarquables du paysage** : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 à R 442.3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Article L 123.1 : « les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes... ».

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UA

UC

UD

UJ

UY

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

□ CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA est une zone de centre ancien dont la densité est élevée. Principalement à usage d'habitation, de service et de commerces, le bâti est majoritairement édifié en ordre continu en alignement sur rue.

Il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leur caractère et leur animation.

Cette zone comporte deux secteurs :

- UAa qui englobe la Vieille Ville et les Quais.
- UAv qui recouvre les villages ou hameaux ayant des caractéristiques morphologiques intéressantes dont la préservation est un enjeu

L'indice i indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations et affectations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions du PPRI.

L'indice z indique que le secteur est soumis aux prescriptions de la ZPPAUP,

Certains secteurs sont soumis à un risque retrait-gonflement des argiles.

□ RAPPELS

鉞 Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.

鉞 Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :

- Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
- Des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

鉞 Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées, au titre du Code de l'Urbanisme de toute formalité à l'exception :

- Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire
- Des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

鉞 Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :

- de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis au permis d'aménager
- de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

鉞 Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.

鉞 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme

鉞 L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.

鉞 Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

• ARTICLE UA 1 – SONT INTERDITS

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping et le stationnement des caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme lorsqu'il s'agit de véhicules hors d'usage
- les aires de dépôt et de stockage extérieurs
- les constructions à usage agricole et industriel
- Les établissements classés sauf ceux mentionnées à l'article UA 2
- Les activités de toute nature susceptible d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...)
- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 alinéa c du Code de l'Urbanisme sauf ceux mentionnés à l'article UA 2.

DANS TOUS LES SECTEURS AFFECTÉS PAR UN RISQUE D'INONDATION REPÉRÉS PAR UN INDICE I.

- Sont interdits, en plus des occupations et utilisations des sols mentionnés ci-dessus, celles mentionnées dans le règlement du PPRI.

• ARTICLE UA 2 – SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

Sous réserve de prescriptions contraires de la ZPPAUP

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

- Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :
 - d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
 - d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auquel elles sont soumises si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitat et de services (laveries, garages, chaufferies collectives...).
- L'aménagement et l'extension des constructions, à usage d'activités existantes à condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.
- Les piscines et annexes sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement
- les affouillements et exhaussements du sol
 - lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques ainsi qu'aux fouilles archéologiques.
 - lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des constructions autorisées ci-dessus sur des plates-formes en déblais ou remblais.
- les travaux installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire dans le domaine public ferroviaire.

DANS TOUS LES SECTEURS AFFECTÉS PAR UN RISQUE D'INONDATION REPÉRÉS PAR UN INDICE I,

- les constructions et installations autorisées doivent prendre en compte le risque d'inondation, la réglementation du PPRI en vigueur et être conçues de manière à diminuer leur vulnérabilité.

• ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIE

ACCÈS

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par un passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Lorsque le terrain sur lequel les constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après : route départementale, voie communale, chemin rural.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès auront des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.
- Les caractéristiques de ces voies devront permettre la circulation et l'utilisation aux véhicules de service, de protection civile et de lutte contre l'incendie de faire demi-tour.

• ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ASSAINISSEMENT

- Eaux usées :
 - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.
 - Lorsqu'il n'existe pas de réseau collectif, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire conçu en vue d'un raccordement au réseau public dès sa création.
- Eaux pluviales :
 - Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
 - Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public lorsqu'il existe.

• ARTICLE UA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

Sauf prescriptions contraires de la ZPPAUP

NIVELLEMENT

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

RECU

- **Sur l'ensemble de la zone UA à l'exception du secteur UAv**, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou au droit des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque la construction prolonge une construction existante en bon état, l'alignement de celle-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.
 - Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots,
 - Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 mètres de façade sur voie.
 - Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3.
 - En raison de la topographie des lieux ou dans le cas où le respect de l'alignement conduirait à des solutions architecturales incohérentes avec l'implantation du bâti environnant, incompatibles avec l'aptitude bioclimatique du bâtiment envisagé ou avec le respect des exigences de protection contre les risques naturels dans les secteurs UAi et UAai.
 - Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par les impératifs techniques.
 - Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies.
- **Dans le secteur UAv** : sauf prescriptions contraires de la ZPPAUP, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies existantes ou projetées, soit dans l'alignement des constructions voisines existantes.
 - Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :
 - lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
 - Dans le cas de constructions faisant partie d'une opération d'ensemble lorsque la conception l'impose pour des motifs urbanistiques ou architecturaux ou d'insertion paysagère.
 - pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques.
 - Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies.
 - Ce retrait peut être nul le long des voies piétonnes.

• **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES
CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Uav et sauf prescriptions contraires de la ZPPAUP, les constructions peuvent être édifiées

- Dans une bande de 15 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou au droit des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
 - Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
 - Soit en retrait par rapport à l'une des limites latérales à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.
- Au-delà de la bande de 15m, implantation libre

Dans le secteur UAv et sauf prescriptions contraires de la ZPPAUP

- les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.
- Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques.

- **ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- Implantation libre.

- **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

- **Sur l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs repérés par un indice i**, il n'est pas fixé de règles particulières.
- **Dans les secteurs repérés par l'indice i**, l'emprise au sol des constructions ou de leur support et installations devra être conforme au règlement du PPRI.

- **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sauf prescriptions contraires de la ZPPAUP

- **Sur l'ensemble de la zone**
 - La hauteur des constructions se mesure, en façade sur rue, de l'égout du toit au trottoir ; lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.
 - Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs dans la limite de 1 mètre
 - La hauteur des abris de jardin ne peut excéder 3 m
- **Sur l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UAv**
 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres ; toutefois, dans les secteurs repérés au plan par l'indice i, cette hauteur pourra être majorée pour tenir compte de l'altitude du premier niveau de plancher habitable défini en application du PPRI,
 - En outre, toute construction nouvelle ne doit pas excéder de plus ou moins 1 m la hauteur du bâtiment¹ limitrophe le plus élevé, ou à défaut, celle du bâtiment le plus proche lorsqu'il existe une discontinuité dans l'ordre des constructions.
- **Dans le secteur UAv**
 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres ; toutefois, dans les secteurs repérés au plan par l'indice i, cette hauteur pourra être majorée pour tenir compte de l'altitude du premier niveau de plancher habitable défini en application du PPRI

- **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR – ARCHITECTURE – CLÔTURES**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables : *Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

¹ Les édifices publics ne pourront en aucun cas constituer la hauteur de référence.

DANS LES SECTEURS COUVERTS PAR LA ZPPAUP (INDICE Z),

- Les constructions sont soumises aux prescriptions du règlement de la ZPPAUP,

DANS LES SECTEURS HORS ZPPAUP.

Par leur volume, par la forme, la disposition et la dimension de leurs ouvertures et par leurs matériaux, les constructions devront assurer une continuité d'aspect avec le bâti existant de qualité.

- Toitures : les toitures devront être réalisées
 - soit sous forme de toitures en pente couvertes par :
 - tuiles canal, romanes, aspect plat, ou similaires de teinte foncée, lorsque la pente est comprise entre 35% et 45 %
 - ardoises, tuiles plates ou similaires de teinte foncée lorsque la pente est supérieure à 120%
 - La réalisation de toitures selon des pentes entre 45 % et 120%, ainsi que l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus, sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.
 - Toutefois, l'emploi de matériau adapté aux toitures à faible pente (zinc, bacacier, cuivre) est autorisé à conditions d'être masqué par un acrotère
 - Les tuiles de teinte claire sont interdites.
 - Soit sous forme de toitures terrasses et toitures végétalisées.
- Les façades :
 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit
- Antennes paraboliques
 - Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète et en harmonie avec la couleur du support sur lequel elles seront posées.
 - L'installation en façade sur rue est interdite.
 - Le diamètre maximum autorisé est de 1m.
 - La couleur blanche est strictement interdite.
- Les éléments de caractère climatique tels que serres, panneaux solaires climatiseurs devront s'intégrer de manière harmonieuse au volume des constructions.

DANS LE SECTEUR UAv

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les références à des architectures régionales lointaines sont interdites.

• ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m² y compris les accès.

- Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé une place de stationnement par logement, sauf dans le cas de réhabilitation n'entraînant pas la création d'un logement.
- Pour chaque logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement quelle que soit sa surface.
- Toutefois, en cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, conformément au nouvel article L 123.1.2. du Code de l'Urbanisme : *«..... lorsque le bénéficiaire du permis..... ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune la participation fixée par délibération du Conseil Municipal conformément au nouvel article L 332.7.1. du Code de l'Urbanisme

DANS LES SECTEUR UAA ET UAV

Il n'est pas fixé de règle particulière

- **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
– ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

- **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

□ CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UC est une zone urbaine à dominante d'habitat individuel qu'il est prévu de densifier modérément tout en favorisant la diversité des fonctions urbaines qui sont liées ou compatibles avec l'accueil de populations. Elle recouvre les parties de la commune déjà urbanisées à la périphérie du centre ancien et les terrains prévus pour leur extension. Elle peut notamment comporter des équipements publics à vocation éducative, sanitaire, culturelle et sportive.

Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

L'indice i indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations et affectations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions du PPRI.

L'indice z indique que le secteur est soumis aux prescriptions de la ZPPAUP,

Certains secteurs sont soumis à un risque retrait-gonflement des argiles.

□ RAPPELS

鉞 Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.

鉞 Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :

- Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
- Des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

鉞 Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées au titre du Code de l'Urbanisme de toute formalité à l'exception :

- Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire
- Des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

鉞 Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :

- de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis au permis d'aménager
- de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

鉞 Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.

鉞 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme

鉞 L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.

鉞 Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

• ARTICLE UC 1 – SONT INTERDITS

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping et le stationnement des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme lorsqu'il s'agit de véhicules hors d'usage,
- les aires de dépôt et de stockage extérieurs
- les constructions à usage agricole et industriel
- Les établissements classés sauf ceux mentionnées à l'article UC 2
- Les activités de toute nature susceptible d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...).
- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 alinéa c du Code de l'Urbanisme sauf ceux mentionnés à l'article UC 2.

DANS TOUS LES SECTEURS AFFECTÉS PAR UN RISQUE D'INONDATION REPÉRÉS PAR UN INDICE I .

- Sont interdits en plus des occupations et utilisations des sols mentionnées ci-dessus, celles mentionnées dans le règlement du PPRI

• ARTICLE UC 2 – SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

Sauf prescriptions contraires de la ZPPAUP

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auquel elles sont soumises si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitat et de services (laveries, garages, chaufferies collectives...).
- L'aménagement et l'extension des constructions, à usage d'activités existantes à condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.
- Les piscines et annexes sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement
- les affouillements et exhaussements du sol
 - lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques ainsi qu'aux fouilles archéologiques.
 - lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des constructions autorisées ci-dessus sur des plates-formes en déblais ou remblais
- les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire dans le domaine public ferroviaire.

DANS TOUS LES SECTEURS AFFECTÉS PAR UN RISQUE D'INONDATION REPÉRÉS PAR UN INDICE I,

- les constructions et installations autorisées doivent prendre en compte le risque d'inondation, la réglementation du PPRI en vigueur et être conçues de manière à diminuer leur vulnérabilité.

• ARTICLE UC 3 – ACCÈS ET VOIRIE

ACCÈS

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par un passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après : route départementale, voie communale, chemin rural, sauf dans le cas où le respect de la règle serait incompatible avec la vocation de la construction
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès auront des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte

qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.
- Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service, de protection civile et de lutte contre l'incendie de faire demi tour.
- Le long des routes départementales, les accès sont limités à un seul par propriété.

• ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ASSAINISSEMENT.

- **Eaux usées**
 - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.
 - Lorsqu'il n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un raccordement sur le réseau public dès qu'il existera.
- **Eaux pluviales**
 - Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
 - Toute construction nouvelle à usage d'habitat individuel et ses annexes devra être raccordée au réseau public (s'il existe) ou au fossé.
 - Toute construction nouvelle autre (habitat collectif, activités) et ses annexes devra être raccordée au réseau public (s'il existe) ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra assurer un débit de fuite maximum de 3l/s. ha.
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, ou puits d'infiltration sous réserve de l'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales).
 - Pour toute surface de toiture supérieure à 150 m² créée, une citerne de stockage devra être installée
 - Un dispositif de traitement des hydrocarbures de type « filtre de piégeage organique » sera exigé soit en raison de l'activité présente sur la parcelle, soit pour toute surface au sol imperméabilisée supérieure à 500 m²

• ARTICLE UC 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

- Il n'est pas fixé de règles particulières

• ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sauf prescriptions contraires de la ZPPAUP,

NIVELLEMENT

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

RECU

- les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (dans la limite d'une distance minimale de 4 m par rapport à l'axe de la plateforme de la voie permettant sa desserte) soit avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies existantes ou projetées.
- Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :
 - lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
 - Dans le cas de constructions faisant partie d'une opération d'ensemble lorsque la conception l'impose pour des motifs urbanistiques ou architecturaux ou d'insertion paysagère.
 - pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques.
 - Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies.
- Ce retrait peut être nul le long des voies piétonnes.

• ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sauf prescriptions contraires de la ZPPAUP

- les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.
- Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques

- **ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME
PROPRIÉTÉ**

- Implantation libre.

- **ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL**

Sauf prescriptions contraires de la ZPPAUP

- **Sur l'ensemble de la zone**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface du terrain où elles sont implantées. .
- **Dans les secteurs repérés par un indice i**, l'emprise au sol des constructions ou de leur support et installations devra être conforme au règlement du PPRI.

- **ARTICLE UC10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sauf prescriptions contraires de la ZPPAUP

- **Sur l'ensemble de la zone**
 - La hauteur des constructions se mesure, en façade sur rue, de l'égout du toit au trottoir ; lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.
 - La hauteur de la construction ne peut excéder 8 m ; toutefois, pour les immeubles groupant plusieurs logements, ainsi que pour ceux à usage de bureaux ou de service public, la hauteur peut être portée à 13 mètres. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.
 - La hauteur des abris de jardin ne peut excéder 3 m
- **Dans les secteurs UCi**, les hauteurs pourront être majorées pour tenir compte de l'altitude du premier niveau de plancher habitable défini en application du PPRI

- **ARTICLE UC11 – ASPECT EXTÉRIEUR –
ARCHITECTURE – CLÔTURES**

PRESCRIPTION GÉNÉRALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit Code rappelées ci après restent applicables :

« Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

DANS LES SECTEURS COUVERTS PAR LA Z.P.P.A.U.P (INDICE Z),

- Les constructions sont soumises aux prescriptions du règlement de la ZPPAUP,

DANS LES AUTRES SECTEURS

- Façades : l'emploi à nu de tôle ondulée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings etc... est interdit.
- Toitures : les toitures devront être réalisées
 - soit sous forme de toiture en pente couvertes par :
 - tuiles canal, romanes, aspect plat ou similaires de teinte foncée, lorsque la pente est comprise entre 35% et 45 %
 - ardoises, tuiles plates ou similaires de teinte foncée lorsque la pente est supérieure à 120%
 - La réalisation de toitures selon des pentes entre 45 % et 120%, ainsi que l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus, sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.
 - Toutefois, l'emploi de matériau adapté aux toitures à faible pente (zinc, bacacier, cuivre) est autorisé à conditions d'être masqué par un acrotère
 - Les tuiles de teinte claire sont interdites
 - soit sous forme de toiture terrasse ou de toiture végétalisées.
- Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.
- Pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.
- Antennes paraboliques
 - Elles devront être installées de manière discrète et en harmonie avec la couleur du support sur lequel elles sont posées.
 - L'installation en façade sur rue est interdite.
 - Le diamètre maximum autorisé est de 1m.
 - La couleur blanche est strictement interdite.
- Les éléments de caractère climatique tels que serres, panneaux solaires climatiseurs devront s'intégrer de manière harmonieuse au volume des constructions.

• ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m² y compris les accès.
- Pour les constructions à usage d'habitation, sauf dans le cas d'une réhabilitation n'entraînant pas la création de logement supplémentaire, il est exigé au moins
 - une place de stationnement par logement.
 - dans les opérations d'ensemble, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place par logement.

- Pour chaque logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement quelle que soit sa surface.
- Pour les constructions à usage de bureau et commerce, y compris les bâtiments publics : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors d'œuvre nette (SHON) de l'immeuble
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : une place de stationnement pour deux lits.
- Pour les hôtels et restaurants :
 - une place de stationnement par chambre
 - Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant
- Pour les salles de spectacles et de réunions, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil de la salle. Il ne pourra être inférieur au tiers de ladite capacité.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - Etablissements primaires : une place de stationnement par classe
 - Etablissement du second degré : deux places de stationnement par classe.
- Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, conformément au nouvel article L 123.1.2. du Code de l'Urbanisme : *« lorsque le bénéficiaire du permis..... ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions ».*

A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune la participation fixée par délibération du Conseil Municipal conformément au nouvel article L 332.7.1. du Code de l'Urbanisme

- **ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
– ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- Les espaces libres non affectés au stationnement ou aux aires d'évolution devront être aménagés en espaces verts.

- **ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de règles particulières

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

□ CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UD est une zone d'habitat aéré, localisée dans des secteurs excentrés de l'agglomération.

Cette localisation ne permet pas d'envisager la réalisation à court terme du réseau public d'assainissement. La densité des constructions doit être adaptée à cette contrainte.

Cette zone comporte deux secteurs :

- UDa dans lequel des opérations plus denses peuvent être admises
- UDb dans lequel une densité moyenne est possible

L'**indice i** indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations et affectations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions du PPRI.

L'**indice z** indique que le secteur est soumis aux prescriptions de la ZPPAUP,

Certains secteurs sont soumis à un risque retrait-gonflement des argiles.

□ RAPPELS

鉞 Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.

鉞 Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :

- Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
- Des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

鉞 Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées au titre du Code de l'Urbanisme de toute formalité à l'exception :

- Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire
- Des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

鉞 Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :

- de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis au permis d'aménager
 - de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- 鉞 Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.
- 鉞 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme
- 鉞 L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.
- 鉞 Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

• ARTICLE UD 1 – SONT INTERDITS

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 alinéa c du Code de l'Urbanisme sauf ceux mentionnés à l'article UD 2.
- les terrains de camping-et le stationnement des caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme lorsqu'il s'agit de véhicules hors d'usage
- les aires de dépôt et de stockage extérieurs
- les constructions à usage agricole et industriel
- Les établissements classés sauf celles mentionnées à l'article UD 2
- Les activités de toute nature susceptible d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...)

DANS LE SECTEUR UDA

- En plus des occupations et utilisation du sol citées ci-dessus sont interdites : les activités artisanales de toute nature

DANS TOUS LES SECTEURS AFFECTÉS PAR UN RISQUE D'INONDATION REPÉRÉS PAR UN INDICE I .

- Sont interdites en plus des occupations et utilisations des sols mentionnées ci-dessus, celles mentionnées dans le règlement du PPRI

• ARTICLE UD 2 – SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auquel elles sont soumises si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitat et de services (laveries, garages, chaufferies collectives...).
- Les piscines et annexes sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement
- les affouillements et exhaussements du sol
 - lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques ainsi qu'aux fouilles archéologiques.
 - lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des constructions autorisées ci-dessus sur des plates-formes en déblais ou remblais
- les travaux installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire dans le domaine public ferroviaire.

DANS LES SECTEURS AFFECTÉS PAR UN RISQUE D'INONDATION REPÉRÉS PAR UN INDICE I.

- les constructions et installations autorisées doivent prendre en compte le risque d'inondation, la réglementation du PPRI en vigueur et être conçues de manière à diminuer leur vulnérabilité.

• ARTICLE UD 3 – ACCÈS ET VOIRIE

ACCÈS

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par un passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après : route départementale, voie communale, chemin rural,
- Les accès auront des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.
- Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service, de protection civile et de lutte contre l'incendie de faire demi tour.
- Le long des routes départementales, les accès sont limités à un seul par propriété.

• ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, sur des canalisations de caractéristiques suffisantes situées au droit du terrain d'assiette.

ASSAINISSEMENT :

– Eaux usées

- Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.
- Lorsqu'il n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un raccordement sur le réseau public dès qu'il existera.

– Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Toute construction nouvelle à usage d'habitat individuel et ses annexes devra être raccordée au réseau public (s'il existe) ou au fossé.
- Toute construction nouvelle autre (habitat collectif, activités) et ses annexes devra être raccordée au réseau public (s'il existe) ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra assurer un débit de fuite maximum de 3l/s. ha.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, ou puits d'infiltration sous réserve de l'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales).
- Pour toute surface de toiture supérieure à 150 m² créée, une citerne de stockage devra être installée
- Un dispositif de traitement des hydrocarbures de type « filtre de piégeage organique » sera exigé soit en raison de l'activité présente sur la parcelle, soit pour toute surface au sol imperméabilisée supérieure à 500m²

• ARTICLE UD 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

• **ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

NIVELLEMENT

- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

RECU

Sauf prescriptions contraires de la ZPPAUP

Sur l'ensemble de la zone

- Les constructions doivent être implantées :
 - à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer,
 - à 5 mètres au moins de l'alignement des voies si cet alignement est déjà défini.
 - Ce retrait peut être nul le long des voies piétonnes.
- Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées si les conditions de sécurité le permettent :
 - lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
 - En raison de la topographie des lieux
 - Dans le cas où le respect du recul conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace naturel ou bâti environnant.
 - Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies.
 - Dans le cas de construction faisant partie d'opérations d'ensemble lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs urbanistiques ou architecturaux ou d'insertion paysagère.
 - Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques.

• **ARTICLE UD7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Sauf prescriptions contraires de la Z.P.P.A.U.P,

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives
- Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

- **ARTICLE UD8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME
PROPRIÉTÉ**

- Implantation libre

- **ARTICLE UD9 – EMPRISE AU SOL**

- Sur l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs repérés par un indice i, il n'est pas fixé de règles particulières.
- Dans les secteurs repérés par l'indice i, l'emprise au sol des constructions ou de leur supports et installations devra être conforme au règlement du PPRI.

- **ARTICLE UD10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sauf prescriptions contraires de la ZPPAUP,.

- **Sur l'ensemble de la zone,**
 - la hauteur des constructions se mesure, en façade sur rue, de l'égout du toit au trottoir ; lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente
 - La hauteur des abris de jardin ne peut excéder 3 m
- **Sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UDa ,** la hauteur de la construction ne peut excéder 8 m ;. au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.
- **Dans les secteurs UDa** la hauteur des constructions peut être portée à 10 mètres. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.
- **Dans les secteurs repérés par un indice i,** les hauteurs pourront être majorées pour tenir compte de l'altitude du premier niveau de plancher habitable défini en application du PPRI

- **ARTICLE UD11 – ASPECT EXTÉRIEUR –
ARCHITECTURE – CLÔTURES**

PRESCRIPTION GÉNÉRALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit Code rappelées ci après restent applicables :

« Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

DANS LES SECTEURS COUVERTS PAR LA Z.P.P.A.U.P (INDICE Z).

- Les constructions sont soumises aux prescriptions du règlement de la ZPPAUP,

DANS LES AUTRES SECTEURS

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les références à des architectures régionales lointaines sont interdites.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes, d'aspect et de couleur des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Façades : l'emploi à nu de tôle ondulée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings etc... est interdit.
- Toitures : les toitures devront être réalisées
 - soit sous forme de toiture en pente couvertes par :
 - tuiles canal, romanes, aspect plat ou similaires de teinte foncée, lorsque la pente est comprise entre 35% et 45 %
 - ardoises, tuiles plates ou similaires de teinte foncée lorsque la pente est supérieure à 120%
 - La réalisation de toitures selon des pentes entre 45 % et 120%, ainsi que l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus, sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.
 - Toutefois, l'emploi de matériau adapté aux toitures à faible pente (zinc, bacacier, cuivre) est autorisé à conditions d'être masqué par un acrotère
 - Les tuiles de teinte claire sont interdites
 - soit sous forme de toitures terrasses ou de toitures végétalisées.
- Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.
- Clôtures : Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives d'essences locales (à feuille caduques), soit par tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. Celles-ci doivent s'harmoniser avec les façades de la (des) constructions principales.
- Antennes paraboliques
 - Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète et en harmonie avec la couleur du support sur lequel elles sont posées.
 - L'installation en façade sur rue est interdite.
 - Le diamètre maximum autorisé est de 1m.
 - La couleur blanche est strictement interdite.
- Les éléments de caractère climatique tels que serres, panneaux solaires climatiseurs devront s'intégrer de manière harmonieuse au volume des constructions.

• ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m² y compris les accès.
- Pour les constructions à usage d'habitation, sauf dans le cas d'une réhabilitation n'entraînant pas la création de logement supplémentaire, il est exigé une place par logement.

- dans les opérations d'ensemble, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place par logement.
- Pour chaque logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement quelle que soit sa surface.
- Pour les constructions à usage d'activités, y compris les bâtiments publics : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors d'œuvre nette (SHON) de l'immeuble
- Pour les hôtels et les restaurant
 - une place de stationnement par chambre
 - deux places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

• **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- Les espaces libres non affectés au stationnement ou aux aires d'évolution devront être aménagés en espaces verts.

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

- Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées en cas de prescriptions contraires de la Z.P.P.A.U.P.
- Le coefficient d'occupation du sol applicable est de
 - 0.2 en zone UD
 - 0.3 en secteur UDb
 - 0.5 en secteur UDa.
- Toutefois, il n'est pas fixé de C.O.S pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.
- Au regard de l'article L128-1 du code de l'urbanisme un dépassement de COS de 20 % pourra être autorisé pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

□ CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation touristique qui couvre les Jardins de l'Imaginaire. Il convient de la protéger en raison de la qualité du site, du paysage et de son intérêt, notamment du point de vue touristique, esthétique, historique et écologique.

Certains secteurs sont soumis à un risque retrait-gonflement des argiles.

□ RAPPELS

鉞 Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.

鉞 Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :

- Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
- Des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

鉞 Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées au titre du Code de l'Urbanisme de toute formalité à l'exception :

- Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire
- Des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

鉞 Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :

- de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis au permis d'aménager
- de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

鉞 Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.

- 鉞 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme
- 鉞 L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.
- 鉞 Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

• ARTICLE UJ 1 – SONT INTERDITS

- Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2 est interdite.

• ARTICLE UJ 2 – SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations de toute nature nécessaires au fonctionnement, à l'animation et à la mise en valeur des Jardins de l'Imaginaire.
- Les aires de stationnement désignées à l'article R 442.2 § b du code de l'urbanisme
- Les constructions installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les affouillements et exhaussements du sol
 - lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques ainsi qu'aux fouilles archéologiques.
 - lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des constructions autorisées ci-dessus sur des plates-formes en déblais ou remblais,

• ARTICLE UJ 3 – ACCÈS ET VOIRIE

- Les accès auront des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

• ARTICLE UJ 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, sur des canalisations de caractéristiques suffisantes situées au droit du terrain d'assiette.

ASSAINISSEMENT

- Eaux usées
- Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.
- Eaux pluviales :
 - Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- **ARTICLE UJ 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

- **ARTICLE UJ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

NIVELLEMENT

- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

RECU

- Implantation libre sauf dispositions contraires définies au règlement de la ZPPAUP.

- **ARTICLE UJ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Sauf indications contraires du règlement de ZPPAUP,

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.
- Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

- **ARTICLE UJ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- Implantation libre

- **ARTICLE UJ 9 – EMPRISE AU SOL**

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

- **ARTICLE UJ 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

- **ARTICLE UJ 11 – ASPECT EXTÉRIEUR – ARCHITECTURE – CLÔTURES**

- Il n'est pas fixé de règles particulières sous réserve de l'application des prescriptions définies par la Z.P.P.A.U.P.

- **ARTICLE UJ12 – STATIONNEMENT**

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

- **ARTICLE UJ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
– ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

- **ARTICLE UJ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU
SOL**

- Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

□ CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UY est destinée principalement à l'accueil d'activités industrielles, commerciales artisanales, de services, d'hôtellerie et de restauration. Située en bordure de voies structurantes qu'elles soient routières ou ferroviaire, cette zone accueille très ponctuellement des constructions à usage d'habitat. Il est souhaitable de permettre l'aménagement, la reconversion et l'extension des activités en maintenant la diversité des affectations existantes. Il est en outre nécessaire de porter une attention particulière aux aménagements et aux constructions en entrée de ville sur la RD 6089. Sont notamment exclues les activités à risques et les activités dégradantes du type dépôt ou traitement de matériaux usagés et de déchets.

La zone UY comprend deux secteurs

- 1 secteur UYa, secteur d'entrée de ville à vocation dominante de commerces et de services pour lesquelles des prescriptions architecturales et paysagères spécifiques sont prévues.
- 1 secteur UYb sur lequel sont interdites l'implantation d'activités de production industrielles ou artisanales, logistiques ou de transport susceptibles d'entraîner des risques et des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations ainsi que les activités dégradantes du type dépôt ou traitement de matériaux usagés et de déchets..

L'indice i indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations et affectations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions du PPRI.

L'indice z indique que le secteur est soumis aux prescriptions de la ZPPAUP,

Certains secteurs sont soumis à un risque retrait-gonflement des argiles.

□ RAPPELS

鉞 Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.

鉞 Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :

- Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
- Des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

鉞 Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées au titre du Code de l'Urbanisme de toute formalité à l'exception :

- Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire
- Des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

鉞 Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :

- de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis au permis d'aménager
- de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

鉞 Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.

鉞 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme

鉞 L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.

鉞 Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

• ARTICLE UY 1 – SONT INTERDITS

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE

- les constructions et le changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux mentionnés à l'article UY 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping et le stationnement des caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme lorsqu'il s'agit de véhicules hors d'usage
- les aires de dépôt et de stockage extérieurs non paysagers
- les constructions à usage agricole
- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 alinéa c du Code de l'Urbanisme sauf ceux mentionnés à l'article UY 2.

DE PLUS DANS LE SECTEUR UYB,

- l'implantation d'activités de production industrielles ou artisanales, logistiques ou de transport susceptibles d'entraîner des risques et des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations ainsi que les activités dégradantes du type dépôt ou traitement de matériaux usagés et de déchets..

DANS TOUS LES SECTEURS AFFECTÉS PAR UN RISQUE D'INONDATION REPÉRÉS PAR UN INDICE I

- Sont interdits, en plus des occupations et utilisations des sols mentionnés ci-dessus, celles mentionnées dans le règlement du PPRI.

- **ARTICLE UY 2 – SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS**

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auquel elles sont soumises, correspondant à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées.
- Les constructions, extensions et aménagements à usage d'habitation destinés à la direction ou au gardiennage et intégrés aux établissements ainsi que les piscines, leurs locaux techniques et annexes à raison d'une par construction principale
- L'extension des constructions à usage d'habitat existantes à la date d'approbation du PLU non liées à des activités
- les affouillements et exhaussements du sol
 - lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques ainsi qu'aux fouilles archéologiques.
 - lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des constructions autorisées ci-dessus sur des plates-formes en déblais ou remblais.

DANS TOUS LES SECTEURS AFFECTÉS PAR UN RISQUE D'INONDATION REPÉRÉS PAR UN INDICE I,

- les constructions et installations autorisées doivent prendre en compte le risque d'inondation, la réglementation du PPRI en vigueur et être conçues de manière à diminuer leur vulnérabilité.

- **ARTICLE UY 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

ACCÈS

- Les constructions et installation autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.
- Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :
 - leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
 - leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

- les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.
- Lorsque le terrain sur lequel les constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la bien moins classée de l'ordre hiérarchique ci-après : route départementale, voie communale, chemin rural.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.
- Les accès auront des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

VOIRIE

- La desserte de la zone UY doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire demi-tour

• ARTICLE UY 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, sur des canalisations de caractéristiques suffisantes situées au droit du terrain d'assiette.

ASSAINISSEMENT

Le réseau d'assainissement sera de type séparatif :

- **Eaux usées** :
 - Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.
 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement réalisé et exécuté dans les conditions réglementaires après autorisation.
 - Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est conforme à la réglementation en vigueur.
 - Un regard de visite sera exécuté à la limite intérieure de chaque propriété pour permettre des prélèvements de contrôle.
 - Tout déversement en puisard, fossé drainant... est interdit.
- **Eaux pluviales**
 - S'il existe un exutoire naturel (fossé, rivière) les eaux de toitures y seront déversées après passage dans un dispositif de rétention avec un débit de fuite maximum de 3l/s/ha.
 - Dans tous les autres cas, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

- Des dispositifs de rétention devront être réalisés pour assurer au minimum un débit limité à 3l/s/ha
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, ou puits d'infiltration sous réserve de l'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales).
- Un dispositif de traitement des hydrocarbures de type « filtre de piégeage organique » sera exigé soit en raison de l'activité, soit pour toute surface au sol imperméabilisée supérieure 500 m²

• **ARTICLE UY 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

• **ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.**

- Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 5 mètres. Une implantation différente peut être admise lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.
- Le long de la RD 6089, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 35 mètres au moins de l'axe de la voie. Cette distance est réduite à 25 mètres pour les constructions destinées à un autre usage.
- Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques.

• **ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉ

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.
- Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 6 mètres au droit de cette limite, et à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION ET BÂTIMENTS ANNEXES

- Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques.

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

- La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 5 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées.
- Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

- **ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75 % de la superficie totale de l'unité foncière.
- En zone inondable, l'emprise au sol des constructions ou de leur support et installations devront être conforme au règlement du PPRI.

- **ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES
CONSTRUCTIONS**

- La hauteur d'une construction est mesurée jusqu'à l'égout du toit, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.
- La hauteur de la construction ne peut excéder :
 - 15 m pour les constructions à usage d'activités,
 - 8 m pour les constructions à usage d'habitation.

au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise pour des impératifs techniques liés aux activités tels que souches de cheminées dans une limite de 6 m.

Les systèmes de ventilation et locaux techniques doivent être posés au sol ou intégrés au bâtiment.

- Toutefois la hauteur est limitée à 8 m dans une bande de 50 m par rapport à l'alignement de la RD 6089 entre le rond-point de la ZAE du Moulin Rouge et la limite Est de la zone.
- La hauteur maximale des abris de jardins est fixée à 3m.

- **ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES
CONSTRUCTIONS**

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit Code rappelées ci après restent applicables :

« Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, des imitations de matériaux, des matériaux réfléchissants sont interdits (sauf panneaux solaires).
- Les panneaux solaires et photovoltaïques et autres dispositifs techniques liés aux énergies renouvelables ou au stockage des eaux pluviales devront être intégrés dès la conception du bâtiment.

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE À L'EXCEPTION DU SECTEUR UYA

- Le traitement des façades devra être cohérent sur chaque parcelle :
 - Une unité de couleur (teinte, saturation) par bâtiment ;
 - Une composition (avec un vocabulaire architectural commun à chacun des bâtiments notamment au travers du choix entre un bardage horizontal ou vertical, au travers du choix des matériaux de parements.....)
- Les teintes retenues sur une parcelle donnée pour les éléments construits seront au maximum au nombre de 3. Des tonalités plus foncées seront retenues pour les toitures. Les couleurs vives pourront être utilisées sur de faibles superficies.
- Les clôtures seront à dominante végétale: les haies de conifères sont interdites. De forme libre, les haies seront composées dans leur plus grande proportion d'essences locales.

DANS LE SECTEUR UYA

- Les constructions feront l'objet d'une étude architecturale d'ensemble. D'une manière générale, elles présenteront une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.
- Les matériaux apparents en façade pourront être métalliques (bacs acier en tôle nervurée), panneaux verriers (teinte bleu ou vert si compatibilité avec le concept) ou composites.
- La teinte de toiture sera de couleur gris foncé sauf toiture terrasse.
- Les couleurs des matériaux doivent répondre aux règles suivantes :
 - Les couleurs de bases de la zone sont de teintes grises métallisées ; toutefois seront tolérés des enduits gris ou bardages zinc naturel pour les activités de type hôtellerie et restauration.
 - Toutes les couleurs de référence des marques industrielles ou commerciales sont également autorisées pour marquer l'identité du magasin. Elles ne pourront toutefois apparaître que sur l'entrée du magasin.
- L'aspect architectural des bâtiments devra par le traitement des volumes, la qualité des matériaux de façades, la répartition des pleins et des vides, apporter une qualité architecturale. Les espaces extérieurs et les espaces verts seront traités avec le même souci qualitatif.
- Les panneaux d'affichages et de publicité muraux ou portatifs sont interdits. Les enseignes de type totem portiques ou pylônes sont limités à un exemplaire et leur hauteur ne devra pas excéder celle du bâtiment. Ils seront intégrés au maximum aux bâtiments.
- Les enseignes apposées sur le bâtiment sont limitées à un exemplaire par façade et chaque enseigne ne pourra pas excéder 1/100ème de la surface sur laquelle

elle est apposée. Le projet d'enseigne sera obligatoirement annexé au dossier de demande de permis de construire.

- Les tours de refroidissement et dispositifs de climatisation ne devront en aucun cas être visibles depuis la voie publique, ils devront être posés au sol ou masqués.
- Les aires de stockage et de dépôts devront être masquées par des palissades d'une hauteur comprise entre 2 et 3.50 m. Elle seront construites de préférence avec les mêmes matériaux que les bâtiments mais des matériaux différents pourront être autorisés : bardages métalliques, barrières à barreaux droits resserrés métalliques, maçonnerie en béton net de décoffrage ou recouverte d'un enduit lissé (le couronnement éventuel du mur sera constitué d'une couverture en tôle laquée de même teinte que ses faces formant une goutte d'eau la plus fine possible). Les couleurs seront choisies dans la gamme donnée précédemment. Le projet de palissage sera présenté avec la demande de permis de construire.
- Les clôtures seront à dominante végétale: les haies de conifères sont interdites. De forme libre, les haies seront composées dans leur plus grande proportion d'essences locales.

• ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT

- Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :
 - Pour les constructions à usage d'habitation : au moins une place de stationnement par logement.
 - Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : au moins une place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) de la construction.
 - Pour les hôtels et les restaurants
 - une place de stationnement par chambre
 - deux places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant
 - Pour les autres établissements à usage d'activité : une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface hors œuvre nette de la construction.
- A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

• ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. En particulier, il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres de haute tige.
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues ou, en cas d'impossibilité, remplacées à raison deux arbres plantés pour un arbre supprimé.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Des haies seront implantées entre les espaces de stationnement et le domaine public elles seront composées des essences préconisées par la ville (laurier palme, eleagnus ebbingei, charmes...).

- Les aires de stockage ou de dépôts de matériaux ou de matériels neufs ou usagés sont interdites dans les marges de recul par rapport aux voies.
- Les stockages autorisés seront clos et occultés aux vues par des éléments végétaux continus d'essences locales ou des éléments construits. Ces écrans seront en harmonie avec les matériaux et les formes des bâtiments.

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

- Il n'est pas fixé de C.O.S dans la zone UY.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

AU

AUD (1AUD, 2AUD, 3AUD)

AUY (1AUY, 3AUY)

3AUT

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU.

□ CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones AU sont des zones non équipées ou insuffisamment équipées destinées, à terme, à l'accueil d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités compatibles avec la proximité d'habitations, mais non constructible dans l'immédiat sauf exceptions mentionnées ci-dessous, afin de ne pas rendre plus onéreuse leur urbanisation future. La zone AU ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'après avoir fait l'objet d'une modification du PLU ou d'une révision du PLU

L'**indice z** indique que le secteur est soumis aux prescriptions de la ZPPAUP.

Certains secteurs sont soumis à un risque retrait-gonflement des argiles.

□ RAPPELS

鉞 Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.

鉞 Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :

- Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées au titre du Code de l'Urbanisme de formalité au titre du code de l'urbanisme
- Des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

鉞 Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :

- Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire
- Des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

鉞 Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :

- de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis au permis d'aménager
- de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

鉞 Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.

鉞 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés

classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme

鉞 L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.

鉞 Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

• ARTICLE AU 1 – SONT INTERDITS

- Toutes occupations et utilisation du sol pour la zone à l'exception de celles mentionnées à l'article AU2.

• ARTICLE AU 2 – SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

Dans la mesure où elles ne compromettent pas un aménagement cohérent de la zone et que les viabilités nécessaires à l'opération sont mises en place ;

- les équipements publics de toute nature,
- les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aménagements, démolitions, reconstructions et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 100 % de la SHON existante,
- Les abris de jardins sous réserve que leur surface soit inférieure ou égale à 15 m² et dans la limite d'un seul abri par tènement foncier,
- Les piscines et annexes liées aux habitations existantes,
- les affouillements et exhaussements du sol
 - lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques ainsi qu'aux fouilles archéologiques.
 - lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des constructions autorisées ci-dessus sur des plates-formes en déblais ou remblais
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus
- Les démolitions

• ARTICLE AU 3 – ACCÈS ET VOIRIE

ACCÈS

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par un passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins

bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après : route départementale, voie communale, chemin rural,

- Les accès auront des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux constructions et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.
- Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service, de protection civile et de lutte incendie de faire demi tour.

• ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, sur des canalisations de caractéristiques suffisantes situées au droit du terrain d'assiette.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées :**
 - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.
 - Lorsqu'il n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un raccordement sur le réseau public dès qu'il existera.
- **Eaux pluviales :**
 - Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
 - Toute construction nouvelle à usage d'habitat individuel et ses annexes devra être raccordée au réseau public (s'il existe) ou au fossé.
 - toute construction nouvelle autre (habitat collectif, activités) et ses annexes devra être raccordée au réseau public (s'il existe) ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra assurer un débit de fuite maximum de 3l/s. ha.
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, ou puits d'infiltration sous réserve de l'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales).
 - Pour toute surface de toiture supérieure à 150 m² créée, une citerne de stockage devra être installée

- Un dispositif de traitement des hydrocarbures de type « filtre de piégeage organique » sera exigé soit en raison de l'activité présente sur la parcelle, soit pour toute surface au sol imperméabilisée supérieure 500 m²

• ARTICLE AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

NIVELLEMENT

- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

RECU

Sauf prescriptions contraires de la ZPPAUP

- Les constructions doivent être implantées :
 - à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer,
 - à 5 mètres au moins de l'alignement des voies si cet alignement est déjà défini.
 - Ce retrait peut être nul le long des voies piétonnes.
- Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées si les conditions de sécurité le permettent :
 - lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
 - En raison de la topographie des lieux
 - Dans le cas où le respect du recul conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace naturel ou bâti environnant.
 - Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies.
 - Dans le cas de construction faisant partie d'une opération d'ensemble lorsque la conception globale l'impose pour des motifs urbanistiques ou architecturaux ou d'insertion paysagère.
 - Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques.

- **ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Sauf prescriptions contraires de la Z.P.P.A.U.P.,

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives
- Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

- **ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- Implantation libre.

- **ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL**

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

- **ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur d'une construction est mesurée à l'égout du toit, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.
- La hauteur de tout point de la construction ne peut excéder 10 m ; au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.
- La hauteur des abris de jardin est fixée à 3 m

- **ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR – ARCHITECTURE – CLÔTURES**

PRESCRIPTION GÉNÉRALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit Code rappelées ci après restent applicables :

« Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

DANS LES SECTEURS COUVERTS PAR LA Z.P.P.A.U.P (INDICE Z).

- Les constructions sont soumises aux prescriptions du règlement de la ZPPAUP,

DANS LES AUTRES SECTEURS

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les références à des architectures régionales lointaines sont interdites.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect et de couleur des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Façades : l'emploi à nu de tôle ondulée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings etc... est interdit.
- Toitures : les toitures devront être réalisées
 - * soit sous forme de toiture en pente couvertes par :
 - tuiles canal, romanes, aspect plat ou similaires de teinte foncée, lorsque la pente est comprise entre 35% et 45 %
 - ardoises, tuiles plates ou similaires de teinte foncée lorsque la pente est supérieure à 120%
 - La réalisation de toitures selon des pentes entre 45 % et 120%, ainsi que l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus, sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.
 - Les tuiles de teinte claire sont interdites
 - Toutefois, l'emploi de matériau adapté aux toitures à faible pente (zinc, bacacier, cuivre) est autorisé à condition d'être masqué par un acrotère
 - * soit sous forme de toitures terrasses ou de toitures végétalisées.
- Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.
- Clôtures : Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives d'essences locales (à feuille caduques) soit par tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. Celles-ci doivent être conçues pour s'harmoniser avec les façades de la (des) constructions principales.
- Antennes paraboliques
 - Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète et en harmonie avec la couleur du support sur lequel elle est posée.
 - L'installation en façade sur rue est interdite.
 - Le diamètre maximum autorisé est de 1m.
 - La couleur blanche est strictement interdite.
- Les éléments de caractère climatique tels que serres, panneaux solaires climatiseurs devront s'intégrer de manière harmonieuse au volume des constructions.

• ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules liés aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m² y compris les accès

- **ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
– ESPACES BOISÉS CLASSÉS**
 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.
- **ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU
SOL**
 - Il n'est pas fixé de règles particulières.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUD.

□ CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AUD est une zone qui, bien que située à proximité des réseaux, est insuffisamment équipée pour permettre une urbanisation immédiate. Elle est destinée à accueillir à court ou moyen terme un habitat à dominante individuelle, des équipements collectifs à caractère public ou privé, des commerces, services, bureaux et des activités compatibles avec la proximité d'habitations. On distingue trois secteurs qui se différencient par leurs conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- **Le secteur 1 AUD** où des constructions peuvent être admises quelle que soit l'importance de l'opération dans la mesure où les viabilités nécessaires au projet et adaptées à la zone sont mises en place et que le projet ne compromet pas l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone ;
- **Le secteur 2 AUD** où des constructions peuvent être autorisées dans le cadre d'opération d'aménagement (permis de construire, permis d'aménager, AFU, ZAC) créant un nombre minimal de lots ou de logements ou portant sur une superficie minimale de terrain pour les autres types de construction que le logement (par exemple AUD 10 : 10 lots ou 10 logements ou 10 000m² de terrain). Des mesures spécifiques sont prises pour les parties de zone 2AUD dont la superficie résiduelle ne permet pas de satisfaire à l'obligation de seuil.
- **Le secteur 3AUD** où des constructions peuvent être autorisées dans le cadre d'opération d'aménagement (permis de construire, permis d'aménager, AFU, ZAC) portant sur l'ensemble du secteur. Pour l'application de cette règle on exclura les unités foncières déjà bâties.

L'**indice z** indique que le secteur est soumis aux prescriptions de la ZPPAUP.

L'**indice i** indique que le secteur est soumis aux prescriptions du PPRI.

Certains secteurs sont soumis à un risque retrait-gonflement des argiles.

□ RAPPELS

鉞 Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.

鉞 Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :

- Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme

- Des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

鉞 Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées au titre du Code de l'Urbanisme de toute formalité à l'exception :

- Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire
- Des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

鉞 Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :

- de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis au permis d'aménager
- de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

鉞 Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.

鉞 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme

鉞 L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.

鉞 Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

• ARTICLE AUD 1 – SONT INTERDITS

- Toutes occupations et utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article AUD2.

• ARTICLE AUD 2 – SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

鉞 **Sur l'ensemble de la zone**, dans la mesure où ils ne compromettent pas un aménagement cohérent de la zone et que les viabilités nécessaires à l'opération sont mises en place :

- Les aménagements, démolitions, reconstructions et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 100 % de la SHON existante.
- Les piscines et annexes liées aux habitations,
- Les abris de jardins sous réserve que leur surface soit inférieure ou égale à 15 m2 et dans la limite d'un seul abri par tènement foncier,
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus
- les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- les affouillements et exhaussements du sol
 - lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques ainsi qu'aux fouilles archéologiques.
 - lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des constructions autorisées ci-dessus sur des plates-formes en déblais ou remblais.

De plus sont autorisés :

鉞 **dans le secteur 1 AUD** dès lors que les viabilités nécessaires au projet et adaptées à la zone sont mises en place,

鉞 **dans le secteur 2 AUD**, dès lors que les viabilités nécessaires à l'opération sont mises en place et que les constructions sont incluses dans une opération comportant un minimum de lots ou de logements mentionné au document graphique, (par exemple AUD 10 lots ou 10 logements) ou portant sur une superficie minimale de 10 000 m² pour des programmes autres que les logements (le seuil ne s'applique pas aux parties de zones 2AUD dont la superficie résiduelle ne permet pas de satisfaire à l'obligation de seuil. Dans ce cas pourront être autorisées des opérations portant sur la totalité de la superficie restante, une fois déduites les parcelles déjà construites) :

鉞 **dans le secteur 3AUD**, dès lors que les viabilités nécessaires à l'opération sont mises en place et que les constructions sont incluses dans une opération portant sur l'ensemble de la zone (pour l'application de cette règle on ne tiendra pas compte des parcelles déjà construites).

- Les constructions nouvelles, à usage d'habitation, d'équipements collectifs, de bureaux, services, commerces et les activités compatibles avec la proximité de l'habitat
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitat et de services (laveries, garages, chaufferies collectives...).

DANS TOUS LES SECTEURS AFFECTÉS PAR UN RISQUE D'INONDATION REPÉRÉS PAR UN INDICE I .

- les constructions et installations autorisées doivent prendre en compte le risque d'inondation, la réglementation du PPRI en vigueur et être conçues de manière à diminuer leur vulnérabilité.

• ARTICLE AUD 3 – ACCÈS ET VOIRIE

ACCÈS

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par un passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins

bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après : route départementale, voie communale, chemin rural,

- Les accès auront des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.
- Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service, de protection civile et de lutte contre l'incendie de faire demi tour.

• ARTICLE AUD 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, sur des canalisations de caractéristiques suffisantes situées au droit du terrain d'assiette.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées :**
 - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.
 - Lorsqu'il n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un raccordement sur le réseau public dès qu'il existera.
- **Eaux pluviales :**
 - Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
 - Toute construction nouvelle à usage d'habitat individuel et ses annexes devra être raccordée au réseau public (s'il existe) ou au fossé.
 - toute construction nouvelle autre (habitat collectif, activités) et ses annexes devra être raccordée au réseau public (s'il existe) ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra assurer un débit de fuite maximum de 3l/s. ha.
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, ou puits d'infiltration sous réserve de l'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales).
 - Pour toute surface de toiture supérieure à 150 m² créée, une citerne de stockage devra être installée

- Un dispositif de traitement des hydrocarbures de type « filtre de piégeage organique » sera exigé soit en raison de l'activité présente sur la parcelle, soit pour toute surface au sol imperméabilisée supérieure 500 m²

• **ARTICLE AUD 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

• **ARTICLE AUD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

NIVELLEMENT

- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

RECU

- Les constructions doivent être implantées :
 - à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer,
 - à 5 mètres au moins de l'alignement des voies si cet alignement est déjà défini.
 - Ce retrait peut être nul le long des voies piétonnes.
- Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées si les conditions de sécurité le permettent :
 - Lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
 - En raison de la topographie des lieux
 - Dans le cas où le respect du recul conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace naturel ou bâti environnant.
 - Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies.
 - Dans le cas de construction faisant partie d'une opération d'ensemble lorsque la conception l'impose pour des motifs urbanistiques ou architecturaux ou d'insertion paysagère.
 - Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques.

• **ARTICLE AUD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Sauf prescriptions contraires de la Z.P.P.A.U.P.,

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives
- Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

- **ARTICLE AUD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- Implantation libre.

- **ARTICLE AUD 9 – EMPRISE AU SOL**

- Implantation libre.

- **ARTICLE AUD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur d'une construction est mesurée à l'égout du toit, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.
- La hauteur de tout point de la construction ne peut excéder 10 m ; au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.
- La hauteur maximale des abris de jardins est fixée à 3m.

- **ARTICLE AUD 11 – ASPECT EXTÉRIEUR – ARCHITECTURE – CLÔTURES**

PRESCRIPTION GÉNÉRALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit Code rappelées ci après restent applicables :

« Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

DANS LES SECTEURS COUVERTS PAR LA Z.P.A.U.P (INDICE Z).

- Les constructions sont soumises aux prescriptions du règlement de la ZPPAUP,

DANS LES AUTRES SECTEURS

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les références à des architectures régionales lointaines sont interdites.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect et de couleur des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Façades : l'emploi à nu de tôle ondulée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings etc... est interdit.
- Toitures : les toitures devront être réalisées

* soit sous forme de toiture en pente couvertes par :

- tuiles canal, romanes, aspect plat ou similaires de teinte foncée, lorsque la pente est comprise entre 35% et 45 %
- ardoises, tuiles plates ou similaires de teinte foncée lorsque la pente est supérieure à 120%
- La réalisation de toitures selon des pentes entre 45 % et 120%, ainsi que l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus, sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.
- Les tuiles de teinte claire sont interdites
- Toutefois, l'emploi de matériau adapté aux toitures à faible pente (zinc, bacacier, cuivre) est autorisé à conditions d'être masqué par un acrotère

* soit sous forme de toitures terrasses ou de toitures végétalisées.

- Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.
- Clôtures : Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives d'essences locales (à feuille caduques), soit de tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. Celles-ci doivent s'harmoniser avec les façades de la (des) constructions principales.
- Antennes paraboliques
 - Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète et en harmonie avec la couleur du support sur lequel elle est posée.
 - L'installation en façade sur rue est interdite.
 - Le diamètre maximum autorisé est de 1m.
 - La couleur blanche est strictement interdite.
- Les éléments de caractère climatique tels que serres, panneaux solaires climatiseurs devront s'intégrer de manière harmonieuse au volume des constructions.

• **ARTICLE AUD 12 – STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules liés aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m² y compris les accès.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement. Une des deux places pourra être réalisée sous la forme d'emplacements collectifs mutualisés dans le cadre d'opérations groupées.
- Dans les opérations d'ensemble il sera prévu également des parkings communs pour l'accueil de visiteurs correspondant à une demie/place par logement.
- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement quelle que soit sa surface.
- Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé une place pour 50 m² de surface hors œuvre nette.

• **ARTICLE AUD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.
- Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de circulation doivent être aménagés en espaces verts. En particulier, il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupes d'arbres de haute tige.

- **ARTICLE AUD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le COS applicable est égal à 0.35.
- Au regard de l'article L128-1 du code de l'urbanisme un dépassement de COS dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du PLU pourra être autorisé pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AUT

□ CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 3AUT est une zone à vocation touristique destinée à recevoir des hébergements et équipements d'accueil, de sports ou de loisirs, dans un cadre de qualité sur le plan environnemental et paysager.

Certains secteurs sont soumis à un risque retrait-gonflement des argiles.

□ RAPPELS

鉞 Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.

鉞 Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :

- des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
- des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

鉞 Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :

- des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire.
- des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

鉞 Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :

- de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis à permis d'aménager
- de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

鉞 Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.

鉞 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

鉞 L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.

鉞 Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

• ARTICLE 3AUT1 - SONT INTERDITS

- Toutes occupations et utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 3AUT2.

• ARTICLE 3AUT2 - SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

Dans la mesure où les viabilités nécessaires sont réalisées et où le projet permet un aménagement cohérent de la zone.

- Les constructions à usage d'hôtellerie, d'hébergement et d'équipement touristique, de sport, de loisirs, d'équipement collectif.
- .Les habitations légères de loisirs
- Les constructions à usage d'habitation liée à la direction ou au gardiennage des établissements.
- Les équipements liés au stationnement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de gêne excessive pour le voisinage
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les abris de jardins sous réserve que leur surface soit inférieure ou égale à 15 m² et dans la limite d'un seul abri par tènement foncier,
- Les piscines et leurs annexes
- Les clôtures
- Les démolitions
- les affouillements et exhaussements du sol
 - lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques ainsi qu'aux fouilles archéologiques.
 - lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des constructions autorisées ci-dessus sur des plates-formes en déblais ou remblais

DANS TOUS LES SECTEURS AFFECTÉS PAR UN RISQUE D'INONDATION REPÉRÉS PAR UN INDICE i,

- les constructions et installations autorisées doivent prendre en compte le risque d'inondation, la réglementation du PPRI en vigueur et être conçues de manière à diminuer leur vulnérabilité.

• ARTICLE 3AUT3 – ACCÈS ET VOIRIE

ACCÈS

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel les constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la bien moins classée de l'ordre hiérarchique ci-après : route départementale, voie communale, chemin rural.
- Les accès auront des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.
- Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service, de protection civile et de lutte contre l'incendie de faire demi-tour.
- Une continuité des cheminements piétons devra être assurée entre ceux inscrits au plan de zonage, le chemin de Teyssenat au Bos et le chemin rural donnant accès à l'étang.

• ARTICLE 3AUT4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, sur des canalisations de caractéristiques suffisantes situées au droit du terrain d'assiette.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées :**
 - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.
 - Lorsqu'il n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un raccordement sur le réseau public dès qu'il existera.

– **Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public (s'il existe) ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra assurer un débit de fuite maximum de 3l/s. ha.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, ou puits d'infiltration sous réserve de l'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales).

• **ARTICLE 3AUT5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

• **ARTICLE 3AUT6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

NIVELLEMENT

- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

RECU

- Les constructions doivent être implantées :
- A 10 m au moins de l'alignement de la voie communale N° 13.
 - à 10 mètres au moins de l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer,
 - à 5 mètres au moins de l'alignement des voies si cet alignement est déjà défini.
 - A 20 m minimum des cheminements protégés inscrits au zonage
 - Ce retrait peut être nul le long des autres voies piétonnes.
- Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées si les conditions de sécurité le permettent :
- En raison de la topographie des lieux
 - Dans le cas où le respect du recul conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace naturel ou bâti environnant.
 - Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies.
 - Dans le cas de construction faisant partie de opérations d'ensemble ou de groupements d'habitations lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs urbanistiques ou architecturaux ou d'insertion paysagère.
 - Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques.

- **ARTICLE 3AUT7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.
- Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 100 m des secteurs 3AUYb et 3AUYbi
- Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

- **ARTICLE 3AUT8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- Implantation libre.

- **ARTICLE 3AUT9 - EMPRISE AU SOL**

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

- **ARTICLE 3AUT10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur d'une construction est mesurée à l'égout du toit, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.
- La hauteur de tout point de la construction ne peut excéder 8 m ; au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées.

Les systèmes de ventilation et locaux techniques d'ascenseur doivent être posés au sol ou intégrés au bâtiment.

- La hauteur maximale des abris de jardins est fixée à 3m.

- **ARTICLE 3AUT11 - ASPECT EXTÉRIEUR – ARCHITECTURE – CLÔTURES**

PRESCRIPTION GÉNÉRALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit Code rappelées ci après restent applicables :

« Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

- Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.
- Les références à des architectures régionales lointaines sont interdites.
- Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées soient par des haies vives d'essences locales (à feuille caduques), soit par tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. Celles-ci doivent s'harmoniser avec les façades de la (des) constructions principales.
- Les éléments de caractère climatique tels que serres, panneaux solaires climatiseurs devront s'intégrer de manière harmonieuse au volume des constructions.
- Antennes paraboliques
 - Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète et en harmonie avec le support du support sur lequel elles sont posées.
 - L'installation en façade sur rue est interdite.
 - Le diamètre maximum autorisé est de 1m.
 - La couleur blanche est strictement interdite.

• **ARTICLE 3AUT12 – STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m² y compris les accès.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie, il est exigé 1 place de stationnement par chambre + 1 place pour 10m² de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage d'habitation, sauf dans le cas d'une réhabilitation n'entraînant pas la création de logement supplémentaire, il est exigé une place par logement.
- dans les opérations d'ensemble ou ensemble d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place par logement.
- Les aires de stationnement seront disposées au plus près des voies publiques assurant la desserte de l'opération.

• **ARTICLE 3AUT13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L130.6 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'1 arbre pour 2 places de stationnement.
- Les espaces libres non affectés au stationnement ou aux aires d'évolution devront être aménagés en espaces verts.
- Les arbres en accompagnement des projets seront d'essences locales.

- **ARTICLE 3AUT14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le COS est fixé à 0.15

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUY

□ CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUY est une zone insuffisamment équipée pour permettre une urbanisation immédiate. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à certaines conditions explicitées ci-après. Elle est destinée principalement à l'accueil d'activités de tout type : industrielles, artisanales, commerciales, de services, tertiaires et aux équipements collectifs à caractère public ou privé.

Elle comporte 5 secteurs :

- **Le secteur 1 AUYa** dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des viabilités nécessaires au projet et adaptées à la zone. Ce secteur peut accueillir tout type d'activités et les logements de gardiennage liés aux entreprises. Toutefois au vu de la présence d'habitat à proximité sont notamment exclues les activités à risques et les activités dégradantes du type dépôt ou traitement de matériaux usagés et de déchets.
- **Le secteur 1AUYc** correspond aux fours à chaux où est autorisée l'exploitation des ressources naturelles et les activités connexes à cette exploitation.
- **Le secteur 1AUYc*** accueille les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources naturelles et aux activités connexes à cette exploitation.
- **Le secteur 3AUYa** peut accueillir tout type d'activités et les logements de gardiennage liés aux entreprises. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération portant sur l'ensemble de la zone. Toutefois au vu de la présence d'habitat à proximité sont notamment exclues les activités à risques et les activités dégradantes du type dépôt ou traitement de matériaux usagés et de déchets.
- **Le secteur 3AUYb** à vocation industrielle et logistique dominante. Les constructions à usage d'habitation sont limitées au gardiennage et doivent être intégrées aux établissements.

L'**indice i** indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations et affectations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions du PPRI.

Certains secteurs sont soumis à un risque retrait-gonflement des argiles.

□ RAPPELS

鉞 Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.

鉞 Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :

- Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
- Des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

鉞 Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées au titre du Code de l'Urbanisme de toute formalité à l'exception :

- Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
- Des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

鉞 Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au cadre de l'urbanisme à l'exception :

- de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis à permis à aménager
- de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

鉞 Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.

鉞 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme

鉞 L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.

鉞 Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

• ARTICLE AUY 1 – SONT INTERDITS

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

- Les constructions nouvelles et le changement de destination des constructions à usage d'habitation, sauf ceux mentionnés à l'article AUY 2 ;
- les terrains de camping et le stationnement des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme lorsqu'il s'agit de véhicules hors d'usage
- les constructions et installations à usage agricole

- les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 alinéa c du Code de l'Urbanisme sauf ceux mentionnés à l'article AUY 2.

DANS TOUS LES SECTEURS AFFECTÉS PAR UN RISQUE D'INONDATION REPÉRÉS PAR UN INDICE I .

- Sont interdits en plus des occupations et utilisations des sols mentionnées ci-dessus, celles mentionnées dans le règlement du PPRI

• ARTICLE AUY 2 – SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

Dans la mesure où elles ne compromettent pas un aménagement cohérent de la zone et que les viabilités nécessaires à l'opération et adaptées à la zone sont mises en place :

- Les aménagements, démolitions, reconstructions et extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 100 % de la SHON existante.
- Les équipements publics de toute nature et les installations d'intérêt général lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Les affouillements et exhaussements du sol
 - lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques ainsi qu'aux fouilles archéologiques.
 - lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des constructions autorisées ci-dessus sur des plates-formes en déblais ou remblais.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auquel elles sont soumises, correspondant à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées.
- Les équipements collectifs compatibles avec la vocation de la zone,

De plus sont autorisés :

DANS LE SECTEUR 1AUYA

dès lors que les viabilités nécessaires à l'opération et adaptées à la zone sont mises en place :

ET DANS LE SECTEUR 3AUYA,

dès lors que les viabilités nécessaires à l'opération sont mises en place et que les constructions sont incluses dans une opération portant sur l'ensemble de la zone (pour l'application de cette règle on ne tiendra pas compte des parcelles déjà construites).

- Les aménagements, les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal, de bureaux et de services,
- Les constructions, extensions et aménagements à usage d'habitation destinés à la direction ou au gardiennage ainsi que les piscines, leurs locaux techniques et annexes à raison d'une par construction principale,

DANS LE SECTEUR 1AUYC,

dès lors que les viabilités nécessaires à l'opération sont mises en place :

- L'exploitation des ressources naturelles autorisée et les activités connexes à cette exploitation

DANS LE SECTEUR 1AUYC*,

dès lors que les viabilités nécessaires à l'opération sont mises en place :

- L'exploitation des ressources naturelles autorisée et les activités connexes à cette exploitation
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources naturelles autorisée (fours à chaux) et aux activités connexes à cette exploitation,

DANS LE SECTEUR 3AUYB,

dès lors que les viabilités nécessaires à l'opération sont mises en place et que les constructions sont incluses dans une opération portant sur l'ensemble de la zone (pour l'application de cette règle on ne tiendra pas compte des parcelles déjà construites).

- Les aménagements, les constructions et installations à usage industriel, commercial, logistique, artisanal, de bureaux et de services, d'hôtellerie et de restauration,
- Les constructions, extensions et aménagements à usage d'habitation destinés à la direction ou au gardiennage et intégrés aux établissements ainsi que les piscines, leurs locaux techniques et annexes à raison d'une par construction principale,

DANS TOUS LES SECTEURS AFFECTÉS PAR UN RISQUE D'INONDATION REPÉRÉS PAR UN INDICE I.,

- les constructions et installations autorisées doivent prendre en compte le risque d'inondation, la réglementation du PPRI en vigueur et être conçues de manière à diminuer leur vulnérabilité.

• ARTICLE AUY 3 – ACCÈS ET VOIRIE

ACCÈS

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par un passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.
- Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :
 - Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ;
 - Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.
- Les accès directs aux parcelles privatives sont interdits à partir de la RD 6089.
- Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après : route départementale, voie communale, chemin rural,
- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

VOIRIE

- La desserte de la zone AUY doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds de faire demi-tour.

• ARTICLE AUY 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, sur des canalisations de caractéristiques suffisantes situées au droit du terrain d'assiette.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées :**
 - Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
 - Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente) et la nature du sol, permette de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur.
 - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement réalisé et exécuté dans les conditions réglementaires après autorisation.
 - Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est conforme à la réglementation en vigueur.
 - Un regard de visite sera exécuté à la limite intérieure de chaque propriété pour permettre des prélèvements de contrôle.
 - Tout déversement en puisard, fossé drainant... est interdit.
- **Eaux pluviales**
 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
 - les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
 - Des dispositifs de rétention et traitement devront être réalisés pour assurer au minimum un débit limité à 3l/s/ha. Dans les secteurs 1AUYa, 3AUYa et 1AUYc, ces dispositifs seront réalisés à la parcelle. Dans le secteur 3AUYb ils pourront être individuels et/ou collectifs.
 - Un dispositif de traitement des hydrocarbures de type « filtre de piégeage organique » sera exigé soit en raison de l'activité présente sur la parcelle, soit pour toute surface au sol imperméabilisée supérieure 500m²

- **ARTICLE AUY 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

- **ARTICLE AUY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

- Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 5 mètres.
- Une implantation différente peut être admise
 - lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante,
 - pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.
- et si les conditions de sécurité le permettent pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques.
- Le long de la RD 6089, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 35 mètres au moins de l'axe de la voie. Cette distance est réduite à 25 mètres pour les constructions destinées à un autre usage.

- **ARTICLE AUY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉ

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Cette distance est portée à 30 m par rapport à une limite de zone d'habitat sauf dans le secteur 1AUYa et 3AUYa. 3AUYb
- Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 6 mètres au droit de cette limite et que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.
- Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION ET BÂTIMENTS ANNEXES

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

UNE IMPLANTATION DIFFÉRENTE PEUT ÊTRE ADMISE, si les conditions de sécurité le permettent pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques.

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

- La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 5 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées.
- Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

- **ARTICLE AUY 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Toutefois cette emprise est limitée à 10 % dans les secteurs 1AUYc.
- Dans les secteurs repérés par l'indice i, l'emprise au sol des constructions ou de leur support et installations devra être conforme au règlement du PPRI.

- **ARTICLE AUY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- Dans les secteurs 1AUYa et 3AUYa, la hauteur des constructions comptée de l'égout du toit au point le plus bas du terrain initial ne doit pas dépasser 15 mètres.
Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise pour des impératifs techniques liés aux activités tels que souches de cheminées dans une limite de 6 m.
Les systèmes de ventilation et locaux techniques doivent être posés au sol ou intégrés au bâtiment.
- Dans les secteurs 3AUYb et 1AUYc, il n'est pas fixé de règles particulières.

- **ARTICLE AUY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit Code rappelées ci après restent applicables :
« Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel
- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, les imitations de matériaux les matériaux réfléchissants sont interdits (sauf panneaux solaires).
- Le traitement des façades devra être cohérent sur chaque parcelle :
 - Une unité de couleur (teinte, saturation) par bâtiment ;

- Une composition (avec un vocabulaire architectural commun à chacun des bâtiments notamment au travers du choix entre un bardage horizontal ou vertical, au travers du choix des matériaux de parements.....)
 - La façade perceptible depuis la RD 6089 participe pleinement à la qualité de l'entrée de ville, elle devra être traitée comme la façade principale de l'opération avec une cohérence de matériaux de parement.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques et autres dispositifs techniques liés aux énergies renouvelables ou au stockage des eaux pluviales devront être intégrés dès la conception du bâtiment.
 - Les teintes retenues sur une parcelle donnée pour les éléments construits seront au maximum au nombre de 3. Des tonalités plus foncées seront retenues pour les toitures. Les couleurs vives pourront être utilisées sur de faibles superficies.
 - Les clôtures seront à dominante végétale: les haies de conifère sont interdites. De forme libre, les haies seront composées dans leur plus grande proportion d'essences locales. Elles seront implantées en retrait de l'alignement au droit de la marge de recul

• ARTICLE AUY 12 - STATIONNEMENT

- Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :
 - Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement au moins.
 - Pour les établissements à usage d'activité : une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface hors œuvre nette de la construction.
- A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

• ARTICLE AUY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. En particulier, il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres de hautes tiges.
- Une surface minimum de 10 % du terrain devra être obligatoirement engazonnée ou réservée à des plantations.
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues ou en cas d'impossibilité être remplacées à raison de deux arbres plantés pour un supprimé.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places place de stationnement.
- Les aires de stockage ou de dépôts de matériaux ou de matériels neufs ou usagés sont interdites dans les marges de recul par rapport aux voies.
- Les stockages autorisés seront clos et occultés aux vues par des éléments végétaux continus d'essences locales ou des éléments construits. Ces écrans seront en harmonie avec les matériaux et les formes des bâtiments. Selon leur importance, ils seront réalisés en petites unités paysagées dont l'impact n'affectera pas la valeur du site.

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

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

A,

N1,

N2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

□ CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle correspond à une zone maraîchère et agricole où les installations et constructions nécessaires à la mise en valeur des terres sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

L'indice i indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations et affectations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions du PPRI.

L'indice z indique que le secteur est soumis aux prescriptions de la ZPPAUP

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

Certains secteurs sont soumis à un risque retrait-gonflement des argiles.

□ RAPPELS

鉞 Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.

鉞 Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :

- Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
- Des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

鉞 Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées, au titre du Code de l'Urbanisme de toute formalité à l'exception :

- Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire
- Des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

鉞 Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :

- de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis au permis d'aménager
- de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- 鉞 Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.
- 鉞 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme
- 鉞 L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.
- 鉞 Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

• ARTICLE A 1 – SONT INTERDITS

- 鉞 Toutes occupations et utilisation du sol non mentionnée à l'article A2.

• ARTICLE A 2 – SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE:

- Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés au plan, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet l'exploitation agricole
- La réalisation des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'aucune autre solution d'implantation en dehors de la zone ne soit possible.
- Sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière et à condition d'être implantées aux distances réglementaires prescrites :
 - les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation des exploitants agricoles, ainsi que
 - les piscines et leurs locaux techniques
 - les abris de jardin d'une surface hors œuvre brute maximale de 15 m² (dans la limite d'un seul abri par tènement foncier),
 - les annexes
 qui leur sont liés
 - Les ouvrages techniques divers nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées et les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole (hangars, abris destinés aux animaux agricoles isolés, silos...)
 - les lieux d'accueils pour animaux domestiques (chenils...)
 - les centres équestres
 - Les activités de production et de valorisation de produits du terroir.
- Les clôtures
- Les démolitions
- En cas de destruction accidentelle, la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

- Les exhaussements et excavations liés et nécessaires à la mise en valeur agricole du site et aux occupations et utilisations des sols mentionnées ci dessus.

DANS LE SECTEUR A1 :

- sous réserve du respect des prescriptions énoncées dans le PPRI et dans les conditions figurant en annexe du présent règlement les occupations et utilisations mentionnées ci-dessus.

• ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIE

ACCÈS

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès auront des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après : route départementale, voie communale, chemin rural,
- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux constructions et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'elles desservent. pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ;

• ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée ou prévu pour être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées :**
 - toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsqu'il n'existe pas, il sera réalisé un assainissement réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement sur le réseau public dès qu'il existera.

– **Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public (s'il existe) ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention afin de limiter le débit.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, citerne... ou puits d'infiltration sous réserve de l'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales).
- Pour toute surface de toiture supérieure à 150m² créée, une citerne devra impérativement être installée

• **ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

NIVELLEMENT

- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

RECU

- Les constructions de toute nature doivent être édifiées à 10 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées existantes ou projetées.
- Des implantations différentes pourront toutefois être autorisées lorsque le respect de ces règles conduit à des solutions architecturales incompatibles :
- avec le caractère de l'espace naturel ou bâti par exemple : suppression de végétation intéressante, terrassement important,
 - avec des exigences techniques de raccordement des réseaux,
 - avec des exigences de protection contre les risques naturels ou technologiques.
 - Dans le cas de constructions existantes implantées à une distance inférieure à celle fixée par le règlement, à condition de ne pas réduire le recul existant
 - Pour des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque des raisons techniques ou d'insertion paysagère et architecturale l'imposent.
- Dans les secteurs inondables, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

- **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées
 - dans le cas d'extension de bâtiments existants implantés à une distance inférieure à celle fixée par le règlement à condition de ne pas réduire le recul existant.
- et si les conditions de sécurité le permettent
 - pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques.

- **ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

- **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

- **ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur d'une construction est mesurée à l'égout du toit, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.
- La hauteur de tout point de la construction à usage agricole ne peut excéder 10 m; au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que silos, souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques dans la limite de 6m.
- La hauteur de tout point de la construction à usage d'habitation ne pourra être supérieure à 8 mètres.
- La hauteur maximale des abris de jardins est fixée à 3m.

- **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR – ARCHITECTURE – CLÔTURES**

- Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit Code rappelées ci après restent applicables :

« Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

DANS LES SECTEURS COUVERTS PAR LA Z.P.P.A.U.P (INDICE Z).

- Les constructions sont soumises aux prescriptions du règlement de la ZPPAUP,

DANS LES AUTRES SECTEURS

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les références à des architectures régionales lointaines sont interdites.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect et de couleur des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les toitures des bâtiments d'habitation doivent être en tuiles ou ardoise ou matériau d'aspect similaire. Les tuiles de teinte claire sont interdites
- Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge sombre ou l'ardoise.
- En cas de surface de toiture importante (supérieure à 250 m²) et d'emploi de matériaux contemporains (bac acier par exemple), une teinte différente du rouge tuile pourra être employée à condition d'utiliser une teinte neutre qui s'intègre à l'environnement du bâtiment.
- Les bardages extérieurs en bois apparent sont autorisés.
- Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation, les bardages métalliques sont autorisés à condition que la teinte employée se rapproche de celle des constructions avoisinantes.
- Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que la construction d'habitation principale.
- Les bâtiments d'élevage de type tunnel et les silos de stockage devront être de couleur sombre (vert kaki par exemple), les bâches de couleur blanche sont interdites.
- Les clôtures devront présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti et des lieux environnants.
- L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite sauf dans le cas de panneaux solaires.

• ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

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

• ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

• ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1

□ CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels.

L'**indice i** indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations et affectations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions du PPRI.

L'**indice z** indique que le secteur est soumis aux prescriptions de la ZPPAUP

Certains secteurs sont soumis à un risque retrait-gonflement des argiles.

□ RAPPELS

鉞 Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.

鉞 Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :

- Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
- Des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

鉞 Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées au titre du Code de l'Urbanisme de toute formalité à l'exception :

- Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
- Des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

鉞 Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au cadre de l'urbanisme à l'exception :

- de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis à permis à aménager
- de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

鉞 Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.

- 鉞 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme
- 鉞 L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.
- 鉞 Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

• ARTICLE N1 1 – SONT INTERDITS

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2 est interdite.

• ARTICLE N1 2 – SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

- La restauration et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.
- Les travaux d'aménagement destinés à faciliter l'accessibilité et la mise en valeur du site ainsi que les équipements de sécurité éventuel.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle,
- Les abris de jardin et annexes liés à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve que leur surface soit inférieure ou égale à 30 m² et dans la limite d'un seul abri par tènement foncier,
- La réalisation des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'aucune autre solution d'implantation en dehors de la zone ne soit possible.
- les affouillements et exhaussements du sol
 - lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques ainsi qu'aux fouilles archéologiques.
 - lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des constructions autorisées ci-dessus sur des plates-formes en déblais ou remblais
- Les clôtures
- Les démolitions

DANS LES SECTEURS AFFECTÉS PAR UN RISQUE D'INONDATION REPÉRÉ PAR L'INDICE I :

- Les autorisations et occupation du sol admises dans la zone N1 doivent être compatibles avec le risque inondation et respecter les prescriptions du PPRI

• ARTICLE N1 3 – ACCÈS ET VOIRIE

ACCÈS

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès auront des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain sur lequel les constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la bien moins classée de l'ordre hiérarchique ci-après : route nationale, route départementale, voie communale, chemin rural.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux installations et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'installation (de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles) qu'elles desservent. pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ;

• ARTICLE N1 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, sur des canalisations de caractéristiques suffisantes situées au droit du terrain d'assiette.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées :**
 - toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsqu'il n'existe pas, il sera réalisé un assainissement réglementaire.
- **Eaux pluviales :**
 - Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
 - Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public (s'il existe) ou au fossé
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, ou puits d'infiltration sous réserve de l'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales).

• **ARTICLE N1 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

• **ARTICLE N1 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES.**

NIVELLEMENT

- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

RECU

- les constructions de toute nature doivent être édifiées à 10 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées existantes ou projetées.

Cependant des implantations différentes pourront être autorisées:

- Lorsque le respect de ces règles conduit à des solutions architecturales incompatibles :
 - avec le caractère de l'espace naturel, par exemple : suppression de végétation intéressante, terrassement important,
 - avec des exigences techniques de raccordement des réseaux,
 - avec des exigences de protection contre les risques naturels,
- Dans le cas de constructions existantes implantées à une distance inférieure à celle fixée par le règlement, à condition de ne pas réduire le recul existant
- Pour des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'elle est imposée pour des raisons techniques ou d'insertion paysagère et architecturale.
- En raison de la topographie
- Le long de la RD 6089, les constructions doivent être implantées conformément aux dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme
- Dans les secteurs inondables, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

• **ARTICLE N1 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.
- Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'elle est imposée pour des raisons techniques ou d'insertion paysagère et architecturale.

- **ARTICLE N1 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME
PROPRIÉTÉ**

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

- **ARTICLE N1 9 – EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10 %

Cependant une emprise au sol supérieure pourra être autorisée pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques.

- **ARTICLE N1 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des abris de jardins est fixée à 3m.

- **ARTICLE N1 11 – ASPECT EXTÉRIEUR –
ARCHITECTURE – CLÔTURES**

- Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit Code rappelées ci après restent applicables :

« Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

DANS LES SECTEURS COUVERTS PAR LA Z.P.P.A.U.P (INDICE Z),

- Les constructions sont soumises aux prescriptions du règlement de la ZPPAUP,

DANS LES AUTRES SECTEURS

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les références à des architectures régionales lointaines sont interdites.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect et de couleur des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Les toitures des bâtiments d'habitation doivent être en tuiles ou en ardoises. Les tuiles de teinte claire sont interdites
- Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge sombre ou l'ardoise. Les tuiles de teinte claire sont interdites
- Les bardages extérieurs en bois apparent sont autorisés.

- Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que la construction d'habitation principale.
- Les clôtures devront présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti et des lieux environnants.

- **ARTICLE N1 12 – STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m² y compris les accès.

- **ARTICLE N1 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
– ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

- **ARTICLE N1 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU
SOL**

- Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N2

□ CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels, dans laquelle pourront être autorisées les constructions à usage d'activité agricole sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

La zone N2 comprend deux sous- secteurs

- Le secteur N2I destiné à l'accueil d'activités et d'hébergement à caractère sportif, social, culturel, festif ou de loisirs,
- Le secteur N2v réservé à la réalisation d'opération d'habitat ou d'équipements à destination des gens du voyage,

L'indice i indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations et affectations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions du PPRI.

L'indice z indique que le secteur est soumis aux prescriptions de la ZPPAUP

Certains secteurs sont soumis à un risque retrait-gonflement des argiles.

□ RAPPELS

鉞 Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.

鉞 Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :

- Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
- Des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

鉞 Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées au titre du Code de l'Urbanisme de toute formalité à l'exception :

- Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
- Des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

鉞 Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au cadre de l'urbanisme à l'exception :

- de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis à permis à aménager
- de ceux mentionnés aux articles R 421-23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

鉞 Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.

鉞 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme

鉞 L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.

鉞 Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

• ARTICLE N2 1 – SONT INTERDITS

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2 est interdite.

• ARTICLE N2 2 – SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

- L'aménagement, le changement de destination et l'extension des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU à condition que l'agrandissement éventuel des locaux n'excède pas 100 % de leur superficie de plancher hors œuvre nette et qu'il leur soit contigu,
- La construction des bâtiments et installations d'activité agricole non soumise au régime d'autorisation des ICPE, sous réserve que leur aspect ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- Les piscines et annexes attenantes ou non aux habitations dans la limite de 30m².
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle,
- La restauration des cabanes de vignes et des abris de jardin ou cabanes de berger
- Les constructions de faible emprise limitée à 20m², nécessaires à l'observation du milieu naturel,
- Les abris de jardin sous réserve que leur surface hors œuvre brute soit inférieure ou égale à 15 m² et dans la limite d'un seul abri par tènement foncier,
- Les travaux d'aménagement destinés à faciliter l'accessibilité et la mise en valeur du site ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaire.
- La réalisation des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'aucune autre solution d'implantation en dehors de la zone ne soit possible.
- Les aires de stationnement ouvertes au public,

- Les clôtures.
- Les démolitions.
- les affouillements et exhaussements du sol
 - lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques ainsi qu'aux fouilles archéologiques.
 - lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des constructions autorisées ci-dessus sur des plates-formes en déblais ou remblais,

De plus sont autorisées :

DANS LE SECTEUR N2L :

- Les constructions d'équipement hôtelier et de restauration.
- Les gîtes ruraux
- les terrains de camping et le stationnement des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les équipements collectifs, les aménagements et installations à vocation sociale, culturelle et festive

DANS LE SECTEUR N2V

- Les constructions, aménagements et installations destinées à l'accueil des gens du voyage.

DANS LES SECTEURS AFFECTÉS PAR UN RISQUE D'INONDATION REPÉRÉ PAR L'INDICE I :

- les constructions et installations autorisées doivent prendre en compte le risque d'inondation, la réglementation du PPRI en vigueur et être conçues de manière à diminuer leur vulnérabilité.

• ARTICLE N2 3 – ACCÈS ET VOIRIE

ACCÈS

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès auront des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain sur lequel les constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la bien moins classée de l'ordre hiérarchique ci-après : route départementale, voie communale, chemin rural.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux constructions et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles. qu'elles desservent. pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ;

• ARTICLE N2 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, sur des canalisations de caractéristiques suffisantes situées au droit du terrain d'assiette.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées** :
 - toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsqu'il n'existe pas, il sera réalisé un assainissement réglementaire.
- **Eaux pluviales** :
 - Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public (s'il existe) ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention afin de limiter le débit.
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, ou puits d'infiltration sous réserve de l'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales).
 - Pour toute surface de toiture supérieure à 150m² créée, une citerne devra être installée

• ARTICLE N2 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières

• ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES.

NIVELLEMENT

- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

RECU

- Les constructions de toute nature doivent être édifiées à 10 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées existantes ou projetées.
- Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :
- Lorsque le respect de ces règles conduit à des solutions architecturales incompatibles :
 - avec le caractère de l'espace naturel, par exemple : suppression de végétation intéressante, terrassement important,

- avec des exigences techniques de raccordement des réseaux,
 - avec des exigences de protection contre les risques naturels,
 - avec la topographie des lieux
- Dans le cas de constructions existantes implantées à une distance inférieure à celle fixée par le règlement, à condition de ne pas réduire le recul existant
 - Pour des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'elle est imposée pour des raisons techniques ou d'insertion paysagère et architecturale.
 - Dans les secteurs inondables, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.
 - Le long de la RD 6089, les constructions doivent être implantées conformément aux dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

- **ARTICLE N2 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :
 - Pour les travaux d'extension visés à l'article N2 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessous.
 - Pour les annexes et abris dont la hauteur n'excède pas 3 m sur la limite séparative
 - Pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.
- Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.
- Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques.

- **ARTICLE N2 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- Implantation libre

- **ARTICLE N2 9 – EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :
 - 30 % en N2 et en N2I
 - 10 % en N2v

- **ARTICLE N2 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE À L'EXCEPTION DU SECTEUR N2V

- La hauteur d'une construction est mesurée de l'égout du toit de la construction, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.
- La hauteur de tout point de la construction ne peut excéder 8 m; au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation dans la limite de 3m.
- La hauteur maximale des abris de jardins est fixée à 3m.

DANS LE SECTEUR N2v

- la hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 5 m.

• ARTICLE N2 11 – ASPECT EXTÉRIEUR – ARCHITECTURE – CLÔTURES

- Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit Code rappelées ci après restent applicables :

« Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

DANS LES SECTEURS COUVERTS PAR LA Z.P.A.U.P (INDICE Z),

- Les constructions sont soumises aux prescriptions du règlement de la ZPPAUP,

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les références à des architectures régionales lointaines sont interdites.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect et de couleur des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Les toitures des bâtiments d'habitation doivent être en tuiles de teinte rouge sombre ou ardoise. Les tuiles de teinte claire sont interdites
- Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge sombre ou l'ardoise.
- En cas de surface de toiture importante (supérieure à 250 m²) et d'emploi de matériaux contemporains (bac acier par exemple), une teinte différente du rouge tuile pourra être employée à condition d'utiliser une teinte neutre qui s'intègre à l'environnement du bâtiment.
- Les bardages extérieurs en bois apparent sont autorisés.
- Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation, les bardages métalliques sont autorisés à condition que la teinte employée se rapproche de celle des constructions avoisinantes. .
- Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux même règles d'aspect que la construction d'habitation principale.

- Les bâtiments d'élevage de type tunnel et les silos de stockage devront être de couleur sombre (vert kaki par exemple), les bâches de couleur blanche sont interdites.
- Les clôtures devront présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti et des lieux environnants.
- L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite sauf dans le cas de panneaux solaires.

• **ARTICLE N2 12 – STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m² y compris les accès.

• **ARTICLE N2 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

DE PLUS, DANS LE SECTEUR N2v

- l'aménagement de l'aire d'accueil devra prévoir :
 - Un espace engazonné et planté parallèle à la RD 64 d'une largeur minimale de 3 m par rapport à la limite des parcelles 178 et 168 ;
 - Les installations et constructions devront être accompagnées de plantation sous forme de haies et bosquets.
- une marge de recul de 40 m par rapport à l'axe de la RD 64 devra être aménagée en espace paysager. Elle sera engazonnée et plantée de manière dense en masse ou sous forme de bosquets, un grand nombre d'arbres et de haies existantes seront préservées.
- Les espaces non nécessaires au stationnement des caravanes et à la circulation des véhicules seront maintenus en espace vert et plantés.
- Les aires de stockage ou de dépôts de matériaux ou de matériels neufs ou usagés seront interdites dans les marges de recul par rapport aux voies.

• **ARTICLE N2 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS