
III – Règlement écrit

Modifie la **pièce n°4 du PLU** : Règlement écrit



Plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Malataverne

Pièce n°4 – Règlement écrit

Délibérations	Modifications	
Prescription :	Date	Objet
	06/08/2015	Mise à jour
	25/11/2019	Modification
	27/09/2021	Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU
Arrêt du projet :	07/04/2025	Modification n°2
Approbation : 17/12/2012		

Titre 1 -DISPOSITIONS GENERALES

Titre 2 -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Dispositions applicables à la zone Ua
- Dispositions applicables à la zone Ub
- Dispositions applicables à la zone Uc, avec un secteur Uca
- Dispositions applicables à la zone Ui, avec un secteur Uia et Uiab
- Dispositions applicables à la zone Ut

Titre 3 -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- Dispositions applicables à la zone AUb
- Dispositions applicables à la zone AUi
- Dispositions applicables à la zone AUe
- Dispositions applicables à la zone AUL
- Dispositions applicables à la zone AU

Titre 4 -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

- Dispositions applicables à la zone A, avec un secteur Ap
- Dispositions applicables à la zone N, avec un secteur Nc, Nd, Ne, NL, Np et Nr
- Dispositions applicables à la zone Nh, avec un secteur Nhp

Titre 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Article 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme demeurent applicables.

Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au PLU.

Demeurent applicables les articles du code de l'urbanisme et autres législations, concernant notamment :

- le sursis à statuer (L 111-7 du code de l'urbanisme) ;
- le droit de préemption urbain (L211-1 du code de l'urbanisme) ;
- les zones d'aménagement différé (L 212-1 du code de l'urbanisme) ;
- la réalisation d'opérations d'archéologie préventive (L 425-11 du code de l'urbanisme) ;
- les règles d'urbanisme des lotissements (L 442-9 du code de l'urbanisme).

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles. La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Des indices spécifiques se superposent au dispositif de zonage et de sectorisation. Ils correspondent à des périmètres où des prescriptions réglementaires spécifiques ponctuelles s'appliquent, quelque soit la zone ou le secteur. Le règlement précise les dispositions particulières applicables dans les périmètres indicés. Le règlement de la zone ou du secteur couvert par le ou les indices s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le périmètre indicé. Plusieurs indices peuvent s'appliquer cumulativement dans certaines zones ou secteurs.

Les zones urbaines dites zones U

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre «U». Les zones urbaines correspondent aux zones déjà urbanisées de la commune, et aux zones où les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Les dispositions des différents chapitres du titre 2 s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit:

- Les zones Ua ;
- Les zones Ub ;
- Les zones Uc, avec le secteur Uca ;
- Les zones Ui, avec les secteurs Uia et Uiab ;
- Les zones Ut.

Les zones à urbaniser dites zones AU

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ». Les zones à urbaniser correspondent aux zones à caractère naturel de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

On distingue deux types de zones à urbaniser :

- Les zones « AU » indicées

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone « AU » indicée ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Dans les zones « AU » indicée, les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Les dispositions des différents chapitres du titre 3 s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

- o les zones AUB;
- o les zones AUC ;
- o les zones AUE ;
- o les zones AUi, avec le secteur AUia ;
- o les zones AUL.

- Les zones « AU » non indicées

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone « AU » non indicée n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation d'une zone « AU » non indicée peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les dispositions des différents chapitres du titre 3 s'appliquent à ces zones AU.

Les zones agricoles dites zones A

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Les zones agricoles correspondent aux zones de la commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Les dispositions des différents chapitres du titre 4 s'appliquent aux zones A avec le secteur Ap.

Les zones naturelles et forestières dites zones N

Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Les zones naturelles correspondent aux zones de la commune de la commune, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les dispositions des différents chapitres du titre 5 s'appliquent :

- aux zones N avec le secteur Nc, le secteur Nd, le secteur Ne, le secteur NL, le secteur Np et le secteur Nr ;
- aux zones Nh, avec le secteur Nhp

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître (article R 123-11 du code de l'urbanisme) :

- les espaces boisés classés (EBC) définis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Les EBC sont délimités par une trame graphique spécifique ;
- les secteurs où l'existence de risques naturels d'inondations, repérés par une trame spécifique (hachuré bleu), justifie que soient interdites les constructions ;

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont délimités et repérés par un numéro. Leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont précisés ;
- les règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement écrit de chacune des zones 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 (article L 123-1-9 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Des adaptations pourront être autorisées, voire conseillées, afin de tenir compte de la particularité du projet et de son environnement, notamment pour des projets contemporains de qualité architecturale.

Article 5 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES BOISES CLASSES

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable en mairie dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, sauf si ils sont prévus dans un document de gestion durable (article L.8 du Code Forestier) ou si la nature de la coupe de bois réalisée est listée dans l'arrêté préfectoral n°08-1748 du 29 avril 2008.

De plus, les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 – DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE NATUREL D'INONDATION

La commune de Malataverne est concernée par un risque d'inondation de la Riaille et de ses affluents. Une cartographie des aléas a été réalisée dans le cadre de l'étude conduite par la DDT de la Drôme et qui s'inscrit dans le cadre du volet inondation du Plan Rhône (« Etude des aléas inondation de la Riaille et de ses affluents » réalisée par Géo Plus Environnement en mars 2012).

Les aléas correspondants ont été repérés au règlement graphique (plan de zonage) par une trame spécifique :

- trame hachuré bleu : aléa faible ;
- trame hachuré rouge : aléa moyen ou aléa fort.

Les dispositions réglementaires qui s'appliquent sont les suivantes :

▪ **Trame hachurée bleu (aléa faible) :**

L'article 1 du règlement écrit du PLU mentionne que sont interdites toutes les constructions et installations, à l'exception de celles visés à l'article 2 du règlement.

Il est indiqué à l'article 2 du règlement écrit du PLU que peuvent être autorisés sous condition :

- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite ;
- la création de nouvelles constructions à usage :
 - d'habitation,
 - professionnel : artisanal, industriel et agricole hors élevages (selon la vocation des zones).

- L'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation,
 - professionnel : artisanal, agricole et industriel (selon la vocation des zones). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge ;
- les abris de jardin ou appentis dont la superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau ;
- les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ;
- les aménagements d'espaces de plein air, d'équipements sportifs et de loisirs. Les locaux créés ne devront pas augmenter le risque en amont et en aval. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.

Conditions :

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable,
- Surélever la hauteur des planchers utiles de 70 cm,
- Ne pas créer d'ouvertures sur les façades directement exposées au courant.

En outre, peuvent être autorisés à l'article 2 du règlement écrit du PLU sous condition :

- les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, ...) à condition :
 - o de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone hachurée bleue devra être clairement démontrée,
 - o et de ne pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs,
 - o et que les équipements sensibles soient surélevés de 70 cm.
- les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement, à condition de ne pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques,
- les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

▪ **Trame hachurée rouge** (aléa moyen ou aléa fort) :

L'article 1 du règlement écrit du PLU mentionne que sont interdites toutes les constructions et installations, à l'exception de celles visés à l'article 2 du règlement.

Il est indiqué à l'article 2 du règlement écrit du PLU que peuvent être autorisés sous condition :

- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant après sinistre, non dû à des risques naturels, à condition que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité des biens soit réduite ;
- les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, ...) à condition :
 - o de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone hachurée bleue devra être clairement démontrée,

- o et de ne pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs,
 - o et que les équipements sensibles soient surélevés de 70 cm ;
- les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement, à condition de ne pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques ;
- les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Titre 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua recouvre la partie urbaine (centrale) dense, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle certaines constructions sont édifiées à l'alignement des voies. Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

La zone Ua comprend une trame de risque inondation (aléa faible et aléa moyen à fort) où toute construction nouvelle est interdite en raison du risque naturel d'inondation.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'industrie
- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les garages collectifs de caravanes et campings cars
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les installations de productions d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent,
- les Installations classées soumises à autorisation
- la création de terrains de camping,
- la création ou agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

A l'intérieur de la trame de risque inondation (hachuré bleu), toute construction nouvelle est interdite en raison du risque naturel d'inondation.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sont autorisés **à condition** qu'ils n'induisent pas de nuisance en terme de sécurité, de salubrité, de tranquillité sur les quartiers environnants.

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Dispositions concernant les accès

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès le long des RD sont limités à un par propriété.

2. Dispositions concernant la voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4. Electricité et téléphone

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

5. Eclairage des voies

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement.
- Des implantations différentes, sous respect d'un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines, sont admises dans les cas suivants :
 - o pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure : dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 3 mètres des voies et emprises ouvertes à la circulation ;

- o pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées : dans ce cas, l'implantation doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre (sur domaine privé).

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

- 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 4 mètres.

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

- Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout de toiture.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU : *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales"*.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1. Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2. Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles d'une teinte en harmonie avec les constructions existantes.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3. Clôtures

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire. Elles pourront être constituées :

- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 1,6 mètres
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Lorsque le stationnement ne peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable est tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L332-7-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation.

2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 3 places.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

La zone Ub concerne des secteurs en extension de l'urbanisation du village ou des secteurs urbanisés de la commune de Malataverne. Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat. Les constructions s'y édifient en retrait ou à l'alignement par rapport aux voies et généralement en ordre discontinu. La zone Ub est desservie par un système d'assainissement collectif.

La zone Ub comprend une trame de risque inondation (hachuré bleu) où toute construction nouvelle est interdite en raison du risque naturel d'inondation.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les garages collectifs de caravanes et campings cars ;
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les Installations classées soumises à autorisation
- la création de terrains de camping
- la création ou agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

A l'intérieur de la trame de risque inondation (hachuré bleu), toute construction nouvelle est interdite en raison du risque naturel d'inondation.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sont autorisés **à condition** qu'ils n'induisent pas de nuisance en terme de sécurité, de salubrité, de tranquillité sur les quartiers environnants.

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Dispositions concernant les accès

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès le long des RD sont limités à un par propriété.

2. Dispositions concernant la voirie

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise d'au moins 8 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif des eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif (conformément aux dispositions réglementaires en vigueur).
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement collectif, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent : soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4. Electricité et téléphone

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

5. Eclairage des voies

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres par rapport aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation.
- Des implantations différentes, sous respect d'un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines, sont admises dans les cas suivants :
 - o pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et

édifiées le long de voie de desserte intérieure : dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 3 mètres des voies et emprises ouvertes à la circulation ;

- o pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées : dans ce cas, l'implantation doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre (sur domaine privé).

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

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - o Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
 - o Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
 - o Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
 - o Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

De plus, les constructions annexes sont autorisées en limite séparative.

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

- Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures,
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur,
- La hauteur des constructions principales ne doit pas dépasser 7 mètres,
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU : *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales"*.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1. Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2. Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles d'une teinte en harmonie avec les constructions existantes.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3. Clôtures

- Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.
- Elles pourront être constituées :
 - . soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 1,6 mètres
 - . soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Il est exigé au minimum :
 - o Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9). Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
 - o Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 35 m² de surface de plancher.
 - o Pour les constructions à usage commercial :
 - si la surface de vente est inférieure à 300 m², 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.
 - si la surface de vente est supérieure à 300 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.
 - o Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :
 - destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
 - appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de surface de plancher

- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - o l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
 - o l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.
 - o lorsque le stationnement ne peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable est tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L332-7-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 3 places.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- Les opérations de constructions individuelles et d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U_c

La zone U_c concerne des secteurs périphériques peu denses. Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat. Les constructions s'y édifient en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

La zone U_c comprend un secteur U_{ca}, desservi par un système d'assainissement non collectif.

ARTICLE U_c 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les Installations classées soumises à autorisation
- la création de terrains de camping
- la création ou agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

ARTICLE U_c 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation, **à condition** qu'elles répondent aux critères d'architecture bioclimatique (technique qui consiste à rechercher une adéquation entre la conception et la construction de l'enveloppe habitée, le climat et l'environnement dans lequel l'habitat s'implante) et dont les besoins de chauffage ne dépassent pas 35 kwh/m²/an.
- Les constructions à usage d'activités et de commerces **à condition** qu'elles n'induisent pas de nuisance en terme de sécurité, de salubrité, de tranquillité sur les quartiers environnants.

Pour toute construction : si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

ARTICLE U_c 3 -ACCES ET VOIRIE

1. Dispositions concernant les accès

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit

être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Les accès le long des RD sont limités à un par propriété.

2. Dispositions concernant la voirie

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise d'au moins 8 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Sauf dans le secteur Uca où l'assainissement non collectif est autorisé dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4. Electricité et téléphone

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

5. Eclairage des voies

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE Uc 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres par rapport aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - o pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées : dans ce cas, l'implantation doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre (sur domaine privé).

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

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

- La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU : *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales"*.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1. Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2. Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles d'une teinte en harmonie avec les constructions existantes.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3. Clôtures

- Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.
- Elles pourront être constituées :
 - o soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 1,6 mètres
 - o soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Il est exigé au minimum :
 - o Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9).
Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
 - o Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 35 m² de surface de plancher.
 - o Pour les constructions à usage commercial :
 - si la surface de vente est inférieure à 300 m², 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.
 - si la surface de vente est supérieure à 300 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.
 - o Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :
 - destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.

- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de S.H.O.N.
- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Modalités d'application

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
 - l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.
 - lorsque le stationnement ne peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable est tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L332-7-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 3 places.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- Les opérations de constructions individuelles et d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,20.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone Ui est destinée à des activités à dominante industrielles, mais est susceptible d'accueillir également des activités :

- artisanales, et les activités commerciales qui s'y rattachent ;
- commerciales ;
- de service.

La zone Ui comprend :

- un secteur Uia, desservi par un système d'assainissement non collectif ;
- un secteur Uiab, desservi par un système d'assainissement non collectif et où la hauteur des constructions autorisées est différente.
- Un secteur Uib où la hauteur des constructions autorisées est différente

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'habitation, excepté celles autorisées sous condition (*voir l'article Ui 2 du présent règlement*)
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les terrains de camping et de caravanage
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un parc d'attractions,
- l'aménagement d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,

ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les habitations **à condition** qu'elles soient destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone à condition d'être intégrées au bâtiment d'activité. Leur surface ne devra pas excéder 20 % de la surface de plancher du bâtiment d'activité.
- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol **à condition** qu'ils soient nécessaires à la construction, à la mise hors d'eau ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE Ui 3 -ACCES ET VOIRIE

1. Dispositions concernant les accès

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès directs sur la N7 sont interdits.
- La partie de la zone Ui comprise entre la N7 et l'autoroute A7 au nord de la D133 ne pourra être desservie que par un accès aménagé entre le carrefour D133/N7 et l'ouvrage de la D133 sur l'A7.

2. Dispositions concernant la voirie

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise d'au moins 8 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnection.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2. Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif des eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif (conformément aux dispositions réglementaires en vigueur). Sauf dans les secteurs Uia et Uiab où un système d'assainissement non collectif est autorisé.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

4. Electricité et téléphone

- Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

5. Eclairage des voies

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE Ui 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE Ui 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des voies publiques et à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.
- De plus, les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement qui figurent aux documents graphiques.
- Les constructions doivent être implantées le long de la « ligne de construction » (règle architecturale particulière) qui figure au document graphique.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - o pour les installations et la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées : dans ce cas, l'implantation doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre (sur domaine privé).

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

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- En limite de zone, cette distance doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - o elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - o elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

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

- La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL

- Le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE Ui 10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

12 mètres pour la zone Uia de Sainte Agnès

17 mètres pour les zones Ui et Uia (hors ZAE de Sainte Agnès)

15 mètres pour la zone Uiab.

13,5 mètres pour la zone Uib.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, silos, centrales à béton, tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU : *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales"*.

1. Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2. Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles seront de couleur sombre. Les matériaux brillants en couverture sont interdits.

3. Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,60 mètres.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

4. Les enseignes

- Une enseigne par façade est autorisée sur le corps du bâtiment principal. Elle doit être située en applique sur le mur de façade.

5. Tenue des parcelles

- Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- La création ou l'extension d'installation ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

ARTICLE Ui 12 -STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Pour les constructions et installations à usage hôtelier ou de restauration :

- o destinées à l'hébergement : 1 place par tranche de deux chambres
- o destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de surface de plancher (bar, salle de café, restaurant cumulés)

ARTICLE Ui 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 75 m².
- Des haies d'arbres de haute tige d'essences locales devront être plantées sur une largeur de 3 mètres le long des limites séparatives perpendiculaires à la N7 ou à l'A7.
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

3. Autre

- Dans le secteur Uia, la plantation de végétaux de l'espèce Prunus (à l'exception du cerisier), n'est pas recommandée.

ARTICLE Ui 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut

La zone Ut est une zone de services techniques et d'activités liée à l'autoroute A7.

ARTICLE Ut 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article Ut 2.

ARTICLE Ut 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages, installations et constructions **à condition** qu'ils soient liés aux activités autoroutières.
- Les ouvrages techniques et constructions annexes nécessaires au fonctionnement des services publics **à condition** qu'ils ne créent pas de gêne au fonctionnement de l'autoroute.

ARTICLE Ut 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des personnes et des biens.
- Toute construction doit être reliée à une voie permettant le passage des véhicules des services publics et notamment, l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ut 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, l'autorisation de toute occupation ou utilisateur du sol est liée à la réalisation des aménagements, selon la réglementation en vigueur.

3. Assainissement des eaux usées

- Les eaux en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.
- Ce rejet peut être subordonné à un prétraitement des effluents.
- Les installations techniques et ouvrages spécifiques ne requérant pas de présence humaine permanente, ne sont pas concernés par cette obligation de raccordement au réseau public d'assainissement.

ARTICLE Ut 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Toute construction neuve, autre que celle commandée par les impératifs techniques de l'exploitation autoroutière, doit être implantée à une distance de 5 mètres au moins de l'emprise de la voirie.

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

- Toute construction autre que celle commandée par les impératifs techniques de l'exploitation autoroutière doit être implantée à une distance des limites séparatives supérieure à sa demi-hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Les constructions annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres pourront être implantées sur la limite séparative.

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

- La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE Ut 9 -EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE Ut 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur à l'égout de toiture des constructions autres que celles commandées par les impératifs techniques de l'exploitation autoroutière ne doit pas dépasser 9 mètres.
- Des hauteurs plus élevées peuvent être autorisées pour tenir compte d'impératifs techniques.

ARTICLE Ut 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux paysages urbains.

ARTICLE Ut 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles correspond aux besoins de constructions et installations, il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE Ut 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -ESPACES BOISES CLASSES

- Les aires de stationnement doivent être plantées avec des arbres de haute tige d'essence locale.

ARTICLE Ut 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

Titre 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

La zone AUb correspond aux secteurs à proximité du village qui ont un caractère naturel, peu bâti, destinés à recevoir une extension urbaine à dominante d'habitation. La desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante.

Le règlement de la zone définit en cohérence avec les orientations d'aménagement, les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble..

ARTICLE AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les Installations classées soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- Les garages collectifs de caravanes et campings cars
- La création de terrains de camping
- La création ou agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectare

ARTICLE AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AUb :

- La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol en zone AUb dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

2. Sont admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après

- Toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines, notamment : l'habitation, les commerces, bureaux, services, les annexes fonctionnelles des constructions autorisées, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.

3. Conditions

- A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit respecter les conditions, ci-après :
 - o La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation ;
 - o En cas de réalisation d'un programme de logements, 15 % au minimum du programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux (article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme) dans le respect des objectifs de mixité sociale.

ARTICLE AUb 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Dispositions concernant les accès

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

2. Dispositions concernant la voirie

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise d'au moins 8 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux soit dans les cours d'eau.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4. Electricité et téléphone

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

5. Eclairage des voies

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE AUb 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :
 - o Voies publiques ou voies privées ouvertes à la circulation : 5m
- Des implantations différentes, sous respect d'un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines, sont admises dans les cas suivants :
 - o pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure : dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 3 mètres des voies et emprises ouvertes à la circulation ;
 - o pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées : dans ce cas, l'implantation doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre (sur domaine privé).

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

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
 - Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - o Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
 - o Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
 - o Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
 - o Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- De plus, les constructions annexes sont autorisées en limite séparative.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

- Non réglementé.

ARTICLE AUb 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE AUb 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures,
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur,
- La hauteur des constructions principales ne doit pas dépasser 7 mètres,

- La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE AUB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU : *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales"*.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1. Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2. Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles d'une teinte en harmonie avec les constructions existantes.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3. Clôtures

- Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.
- Elles pourront être constituées soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 1,6 mètres, soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

ARTICLE AUB 12 -STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Il est exigé au minimum :
 - o Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Immeubles collectifs : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
 - Maisons individuelles : 2 places par logement.
 - Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements,

comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9).

- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- o Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 25 m² de surface de plancher.
- o Pour les constructions à usage commercial :
 - si la surface de vente est inférieure à 250 m², 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.
 - si la surface de vente est supérieure à 250 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.
- o Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :
 - destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
 - appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de S.H.O.N.
 - destinées à l'hébergement : 1 place par tranche de deux chambres.
 - destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurant cumulés).
- Modalités d'application :
 - o La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
 - o En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

ARTICLE AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -ESPACES BOISES CLASSES

- Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :
 - o Pour tout aménagement, le choix d'essences locales est recommandé.
 - o Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 3 places de stationnement.
 - o Des rideaux de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer les dépôts de véhicules.
 - o Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
 - o Les opérations de constructions individuelles ou d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

ARTICLE AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

La zone AUc correspond à un secteur qui a un caractère naturel, peu bâti, destiné à recevoir une extension urbaine à dominante d'habitation, sur le quartier de Tourvieille. La desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante.

Le règlement de la zone définit en cohérence avec les orientations d'aménagement, les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AUc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les Installations classées soumises à autorisation
- la création de terrains de camping
- la création ou agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

ARTICLE AUc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AUc :

- La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol en zone AUc dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation, **à condition** qu'elles répondent aux critères d'architecture bioclimatique (technique qui consiste à rechercher une adéquation entre la conception et la construction de l'enveloppe habitée, le climat et l'environnement dans lequel l'habitat s'implante) et dont les besoins de chauffage ne dépassent pas 35 kwh/m²/an.
- Les constructions à usage d'activités et de commerces **à condition** qu'elles n'induisent pas de nuisance en terme de sécurité, de salubrité, de tranquillité sur les quartiers environnants.

ARTICLE AUc 3 -ACCES ET VOIRIE

1. Dispositions concernant les accès

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte

contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Dispositions concernant la voirie

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise d'au moins 8 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4. Electricité et téléphone

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

5. Eclairage des voies

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE AUc 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - o pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées : dans ce cas, l'implantation doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre (sur domaine privé).

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

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

- La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE AUc 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE AUc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

ARTICLE AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU : *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales"*.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1. Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2. Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles d'une teinte en harmonie avec les constructions existantes.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3. Clôtures

- Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.
- Elles pourront être constituées :
 - o soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 1,6 mètres
 - o soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

ARTICLE AUc 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Il est exigé au minimum :
 - o Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9).
Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
 - o Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 35 m² de surface de plancher.
 - o Pour les constructions à usage commercial :
 - si la surface de vente est inférieure à 300 m², 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.
 - si la surface de vente est supérieure à 300 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.
 - o Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :
 - destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
 - appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de S.H.O.N.

- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Modalités d'application

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes:
 - l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
 - l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.
 - lorsque le stationnement ne peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable est tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L332-7-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 3 places.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- Les opérations de constructions individuelles et d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

ARTICLE AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,20.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi

La zone AUi est destinée à l'extension de la zone d'activités à dominante industrielle. Les équipements publics existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le règlement de la zone définit en cohérence avec les orientations d'aménagement, les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone AUi a pour vocation d'accueillir des activités :

- industrielles ;
- artisanales, et aux activités commerciales qui s'y rattachent ;
- commerciales ;
- de service.

ARTICLE AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'habitation, excepté celles autorisées sous condition (*voir l'article AUi 2 du présent règlement*)
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes et campings cars isolées
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- L'aménagement d'un parc d'attractions
- L'aménagement d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares

ARTICLE AUi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AUi :

- Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Sont autorisés :

- Les habitations **à condition** qu'elles soient destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone à condition d'être intégrées au bâtiment d'activité. Leur surface ne devra pas excéder 20 % de la surface de plancher du bâtiment d'activité.
- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol **à condition** qu'ils soient nécessaires à la construction, à la mise hors d'eau ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE AUi 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Dispositions concernant les accès

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à

la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Dispositions concernant la voirie

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise d'au moins 8 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE AUI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnection.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2. Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif des eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif (conformément aux dispositions réglementaires en vigueur).
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

4. Electricité et téléphone

- Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

5. Eclairage des voies

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE AUi 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE AUi 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des voies publiques et à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.
- De plus, les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement qui figurent aux documents graphiques.
- Les constructions doivent être implantées le long de la « ligne de construction » (règle architecturale particulière) qui figure au document graphique.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - o pour les installations et la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées : dans ce cas, l'implantation doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre (sur domaine privé).

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

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- En limite de zone, cette distance doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - o elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - o elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

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

- La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE AUi 9 - EMPRISE AU SOL

- Le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AUi 10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres dans l'ensemble de la zone.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, silos, centrales à béton, tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU : *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales"*.

1. Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2. Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles seront de couleur sombre. Les matériaux brillants en couverture sont interdits.

3. Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,60 mètres.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

4. Les enseignes

- Une enseigne par façade est autorisée sur le corps du bâtiment principal. Elle doit être située en applique sur le mur de façade.

5. Tenue des parcelles

- Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- La création ou l'extension d'installation ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

ARTICLE AUI 12 -STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Pour les constructions et installations à usage hôtelier ou de restauration :

- o destinées à l'hébergement : 1 place par tranche de deux chambres
- o destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de surface de plancher (bar, salle de café, restaurant cumulés)

ARTICLE AUi 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 75 m².
- Des haies d'arbres de haute tige d'essences locales devront être plantées sur une largeur de 3 mètres le long des limites séparatives perpendiculaires à la N7 ou à l'A7.
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

ARTICLE AUi 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

La zone AUe est destinée à l'aménagement d'une zone d'activités secondaires ou tertiaires, de services et à l'hébergement. Les équipements publics existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le règlement de la zone définit en cohérence avec les orientations d'aménagement, les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

ARTICLE AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'habitation, excepté celles autorisées sous condition (*voir l'article AUe 2 du présent règlement*)
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes et campings cars isolées
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- L'aménagement d'un parc d'attractions
- L'aménagement d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares

ARTICLE AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AUe :

- Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Sont autorisés :

- Les habitations **à condition** qu'elles soient destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone à condition d'être intégrées au bâtiment d'activité. Leur surface ne devra pas excéder 20 % de la surface de plancher du bâtiment d'activité.
- Les affouillements et exhaussements de sol **à condition** qu'ils soient nécessaires à la construction, à la mise hors d'eau ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Dispositions concernant les accès

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Dispositions concernant la voirie

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise d'au moins 8 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnection.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2. Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif des eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif (conformément aux dispositions réglementaires en vigueur).
- A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

4. Electricité et téléphone

- Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

5. Eclairage des voies

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE AUe 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE AUe 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des voies publiques et à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - o pour les installations et la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées : dans ce cas, l'implantation doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre (sur domaine privé).

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

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- En limite de zone, cette distance doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - o elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - o elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

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

- La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE AUe 9 - EMPRISE AU SOL

- Le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AUe 10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres dans l'ensemble de la zone.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, silos, centrales à béton, tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU : "*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur*

architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

1. Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2. Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles seront de couleur sombre. Les matériaux brillants en couverture sont interdits.

3. Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,60 mètres.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

4. Les enseignes

- Une enseigne par façade est autorisée sur le corps du bâtiment principal. Elle doit être située en applique sur le mur de façade.

5. Tenue des parcelles

- Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- La création ou l'extension d'installation ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

ARTICLE AUe 12 -STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Pour les constructions et installations à usage hôtelier ou de restauration :
 - o destinées à l'hébergement : 1 place par tranche de deux chambres
 - o destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de surface de plancher (bar, salle de café, restaurant cumulés)

ARTICLE AUe 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 75 m².
- Des haies d'arbres de haute tige d'essences locales devront être plantées sur une largeur de 3 mètres le long des limites séparatives perpendiculaires à la N7.
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

ARTICLE AUe 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUL

La zone AUL est destinée à des activités de loisirs et de tourisme. Les équipements publics existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le règlement de la zone définit en cohérence avec les orientations d'aménagement, les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

ARTICLE AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les habitations, à l'exception de celles autorisées dans l'article AUL 2
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les Installations classées soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- La création ou agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares

ARTICLE AUL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AUe :

- Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Sont autorisés :

- Les habitations, **à condition** qu'elles soient destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone à condition d'être intégrées au bâtiment d'activité. Leur surface ne devra pas excéder 20 % de la surface de plancher du bâtiment d'activité.
- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol **à condition** qu'ils soient nécessaires à la construction, à la mise hors d'eau ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE AUL 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Dispositions concernant les accès

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte

contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Dispositions concernant la voirie

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise d'au moins 8 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnection.

2. Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif des eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif (conformément aux dispositions réglementaires en vigueur).
- A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

4. Electricité et téléphone

- Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

5. Eclairage des voies

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE AUL 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE AUL 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des voies publiques et à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - o pour les installations et la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées : dans ce cas, l'implantation doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre (sur domaine privé).

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

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- En limite de zone, cette distance doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - o elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - o elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

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

- La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE AUL 9 - EMPRISE AU SOL

- Le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AUL 10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout de toiture.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres dans l'ensemble de la zone.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, silos, centrales à béton, tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable

en présence d'un PLU : *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales"*.

1. Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2. Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles seront de couleur sombre. Les matériaux brillants en couverture sont interdits.

3. Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,60 mètres.
- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,60 mètres.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

4. Les enseignes

- Une enseigne par façade est autorisée sur le corps du bâtiment principal. Elle doit être située en applique sur le mur de façade.

5. Tenue des parcelles

- Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- La création ou l'extension d'installation ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

ARTICLE AUL 12 -STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Pour les constructions et installations à usage hôtelier ou de restauration :
 - o destinées à l'hébergement : 1 place par tranche de deux chambres
 - o destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de surface de plancher (bar, salle de café, restaurant cumulés)

ARTICLE AUL 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 75 m².
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

ARTICLE AUL 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU (non indiquée) correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, et qui sont destinés à recevoir une extension urbaine. Pour cette zone, la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone n'existe pas ou existe mais n'a pas la capacité suffisante. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol n'est pas possible, elle est conditionnée, à la réalisation par la collectivité, des équipements nécessaires, et subordonnée à une modification ou révision du PLU si les règles applicables ne sont pas définies par le règlement.

Cette zone constitue une réserve pour l'urbanisation future à vocation principale d'habitat.

A l'intérieur de la trame de risque inondation (hachuré bleu), toute construction nouvelle est interdite en raison du risque naturel d'inondation.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article AU 2.

A l'intérieur de la trame de risque inondation (hachuré bleu), toute construction nouvelle est interdite en raison du risque naturel d'inondation.

ARTICLE AU 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations et travaux divers **à condition** qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les exhaussements et affouillements de sol **à condition** qu'ils soient exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellements.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes **à condition** qu'elles ne dépassent pas 250 m² de surface de plancher au total.
- Les annexes fonctionnelles des constructions existantes.
- Le changement de destination à vocation d'habitat des bâtiments agricoles désaffectés **à condition** de respecter les volumes et des aspects architecturaux initiaux.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone **à condition** que sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

- Sans objet.

ARTICLE AU 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2. Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Pour les constructions existantes et à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
 - o soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - o soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

ARTICLE AU 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE AU 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :
 - D144 et D126 : 15m par rapport à l'axe des voies
 - Autres voies publiques ou voies privées ouvertes à la circulation : 5m par rapport à l'alignement actuel ou futur
- Des implantations différentes, sous respect d'un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines, sont admises dans les cas suivants :
 - o pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure : dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 3 mètres des voies et emprises ouvertes à la circulation ;
 - o pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées : dans ce cas, l'implantation doit se faire sur limite d'emprise publique ou au-delà de 0,50 mètre (sur domaine privé).

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

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - o Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
 - o Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
 - o Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
 - o Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des

constructions autorisées.

- La hauteur des bâtiments annexés édifiés en limite séparative est limitée à 3,5 m.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

- La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE AU 9 -EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE AU 10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout de toiture.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres dans l'ensemble de la zone.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, silos, centrales à béton, tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE AU 11 -ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU : *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales"*.

1. Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2. Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles d'une teinte en harmonie avec les constructions existantes.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

ARTICLE AU 12 -STATIONNEMENT

- Non réglementé

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

- Non réglementé

ARTICLE AU 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

Titre 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est à vocation agricole. Elle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend un secteur Ap où sont interdites les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole, en raison des enjeux paysagers.

La zone A comprend une trame de risque inondation (hachuré bleu) où toute construction nouvelle est interdite en raison du risque naturel d'inondation.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans les zones A, à l'exception du secteur Ap, sont autorisés et soumis à condition :
 - o Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole :
 - **à condition** que les constructions s'implantent à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié. Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 250m² de surface de plancher ;
 - **et à condition** que l'emplacement de la construction minimise la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.
 - o Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, **à condition** que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Dans les zones A, et notamment dans le secteur Ap, sont autorisés et soumis à condition :
 - o Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration,...) - exception faite des installations de productions d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent et du soleil qui sont interdites - non destinés à l'accueil de personnes, **à condition** de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole ;
 - o Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement **à condition** de satisfaire aux prescriptions de l'article L123-3-1 du Code de l'urbanisme ;
 - o Les exhaussements et affouillements des sols **à condition** qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - o La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre

sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone **à condition** que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

- o Les constructions ou installations **à condition** qu'elles soient liées aux besoins des grandes infrastructures (autoroute A7, voies ferrées,...) ;
- o Les affouillements et exhaussements du sol **à condition** qu'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- o Les panneaux photovoltaïques **à condition** d'être disposés en partie haute des toitures et intégrés dans l'épaisseur de la couverture.

De plus sont autorisées dans les zones A et dans le secteur Ap, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 33 % de la surface totale* initiale, à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions),
* *La surface totale correspond à la surface de plancher définie à l'article R111-22 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.*
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Dispositions concernant les accès

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le long des D 126 -133 -144 -144A -169, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain peut être desservi par une autre voie.

2. Dispositions concernant la voirie

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise d'au moins 6 mètres de largeur.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage,

pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

- L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur.

2. Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, soit être absorbées en totalité sur le terrain
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

ARTICLE A 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :
 - A7 : 100m de l'axe de la voie
 - N7 : 75m de l'axe de la voie
 - Autres voies publiques : 20m par rapport à l'axe et 10m minimum de l'alignement actuel ou futur
- Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement qui figurent aux documents graphiques.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - o pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques où à une distance inférieure au retrait imposé ci-dessus : dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants.

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

- La distance comptée horizontalement de tout point du 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 4 mètres.

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

- La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE A 9 -EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE A 10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à vocation d'habitat est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout de toiture. La hauteur maximale des constructions principales est de 7 mètres et la hauteur maximale des constructions annexes est de 5 mètres.
- La hauteur des constructions à vocation agricole est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage. La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres. Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

ARTICLE A 11 -ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU : *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales"*.

1. Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2. Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

3. Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

4. Annexes et extensions des habitations

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,

- Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale,
- La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal,
- Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant,
- En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N recouvre les espaces à protéger pour :

- prendre en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales ;
- sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.

La zone N comprend :

- une trame de risque inondation (hachuré bleu) où toute construction nouvelle est interdite en raison du risque naturel d'inondation;
- un secteur Nc correspondant aux zones naturelles où l'exploitation de carrières est autorisée, ainsi que les constructions qui y sont liées ;
- un secteur Nd correspondant aux zones naturelles où sont autorisés les affouillements et exhaussement de sol et les dépôts de matériaux inertes.
- un secteur Ne correspondant aux zones naturelles sur lesquelles des constructions d'équipements publics peuvent être autorisées. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, ne portant atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- un secteur NL correspondant aux zones naturelles sur lesquelles des constructions d'équipements légers, sportifs et de loisirs, peuvent être autorisées ;
- un secteur Np correspondant au périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau potable, où les constructions nouvelles et extensions sont interdites ;
- un secteur Nr correspondant aux zones naturelles remarquables où les constructions nouvelles sont interdites.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2.
- A l'intérieur de la trame de risque inondation (hachuré bleu), toute construction nouvelle est interdite en raison du risque naturel d'inondation.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone N sont autorisés :

- Les installations et travaux divers **à condition** qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, **à condition** que sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

De plus sont autorisées dans les zones N et dans le secteur Nr, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 33% de la surface totale* initiale, à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale* de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions) en zone N et 200 m² dans le secteur Nr,

** La surface totale correspond à la surface de plancher définie à l'article R111-22 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.*

- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Sont autorisés en outre :

- Dans le secteur Nc : l'ouverture et l'exploitation de carrières, les installations classées liées à l'exploitation des carrières et les affouillements et exhaussement du sol liés à l'exploitation des carrières **à condition** que les chemins d'accès soient maintenus en bon état pendant toute la durée de l'exploitation et sous réserve des conditions particulières d'exploitation et de remise en état, à fixer dans le cadre des dispositions du décret n° 79-1108 du 20 septembre 1979 et en fonction des objectifs de la zone, par les administrations techniques intéressées et la commune.
- Dans le secteur Nd : les dépôts de matériaux inertes **à condition** qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Dans le secteur Ne : les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, **à condition** que leur implantation s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié.
- Dans le secteur NL : les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et la création d'aires de stationnement ouvertes au public susceptibles de contenir au moins cinquante unités, **à condition** que leur implantation s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié.

ARTICLE N 3 -ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE N 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur.

2. Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, soit être absorbés en totalité sur le terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

ARTICLE N 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :
 - o Autres voies publiques : 10 mètres par rapport à l'axe de la voie et 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur
 - o Voies privées ouvertes à la circulation publique : 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - o Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques où à une distance inférieure au retrait imposé ci-dessus : dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants.

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

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Des implantations différentes sont admises pour les installations et la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

- La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE N 9 -EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE N 10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres et la hauteur maximale des constructions annexes est de 5 mètres.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours

hertziennes, pylônes, etc...).

ARTICLE N 11 -ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU : *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales"*.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1. Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2. Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles d'une teinte en harmonie avec les constructions existantes.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3. Annexes et extensions des habitations

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale,
- La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal,
- Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant,
- En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

ARTICLE N 12 -STATIONNEMENT

- Non réglementé.

ARTICLE N 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

ARTICLE N 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh

La zone Nh recouvre les principaux hameaux, espaces sur lesquels il convient de sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.

La zone Nh comprend un secteur Nhp où des règles architecturales spécifiques s'appliquent afin de préserver les caractéristiques du hameau de Rac.

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article Nh 2.

ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ou installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif **à condition** que leur implantation s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, **à condition** que sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

De plus sont autorisées dans les zones Nh, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 33% de la surface totale* initiale, à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale* de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions),
** La surface totale correspond à la surface de plancher définie à l'article R111-22 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.*
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

ARTICLE Nh 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE Nh 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur.

2. Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, soit être absorbés en totalité sur le terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

ARTICLE Nh 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :
 - o Autres voies publiques : 10 mètres par rapport à l'axe de la voie et 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur
 - o Voies privées privées ouvertes à la circulation publique : 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - o Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques où à une distance inférieure au retrait imposé ci-dessus : dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants.

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

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Des implantations différentes sont admises pour les installations et la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

- La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE Nh 9 -EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE Nh 10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres et la hauteur maximale des constructions annexes est de 5 mètres.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).
- En outre, dans le secteur Nhp, les bâtiments existants ne pourront être surélevés.

ARTICLE Nh 11 -ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU : *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales"*.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1. Prescriptions d'implantation et de volume s'appliquant aux zones Nh et au secteur Nhp

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage (respect des dénivellations du terrain).

2. Prescriptions relatives aux éléments de surface s'appliquant aux zones Nh, excepté le secteur Nhp

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles d'une teinte en harmonie avec les constructions existantes.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3. Prescriptions spécifiques s'appliquant au secteur Nhp

- Murs :
 - les parties en pierre destinées à être vues (murs en pierre de taille, encadrements de baies, chaînages d'angles, moulures, bandeaux) ne doivent pas être supprimées, peintes ou enduites ;
 - toute peinture appliquée directement sur les pierres est interdite ;
 - la coloration des enduits devra provenir des matériaux constitutifs (sables, pigments et liants), les coloris seront conformes à l'échantillonnage local.
- Toitures :
 - les couvertures seront réalisées en tuile canal. Les couleurs rouge cru et et jaune sont interdites ;
 - les génoises préfabriquées sont interdites ;
 - les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront :
 - o uniquement disposés en partie haute des toitures,
 - o intégrés dans l'épaisseur de la couverture en remplacement des tuiles,
 - o non visibles depuis l'espace public à proximité.
- Percements :
 - si la façade est en pierres, les encadrements des percements seront en pierre d'aspect identique à l'existant.
- Menuiserie :
 - les volets extérieurs seront à lames verticales, les écharpes en Z sont interdites ;
 - les persiennes métalliques ou en PVC et les volets roulants sont interdits,
 - les portes de garage seront en bois.
- Ouvrages :
 - Les conduits de fumée et de ventilation, les canalisation d'évacuation des eaux domestiques ne devront pas être en saillie sur les façades et seront intégrés dans le volume du bâti.

ARTICLE Nh 12 -STATIONNEMENT

- Non réglementé.

ARTICLE Nh 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.
- Dans le secteur Nhp, les haies seront à composer avec plusieurs espèces végétales, les thuyas sont à proscrire.

ARTICLE Nh 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.