

Département de la MANCHE

Commune de VALOGNES

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Septembre 2018

P.L.U approuvé par le Conseil Municipal le	18 octobre 2007
Modification simplifiée n°1 approuvée par le Conseil Municipal le	22 février 2010
Modification simplifiée n°2 approuvée par le Conseil Municipal le	22 février 2010
Mise en compatibilité du PLU avec la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la RD62 entre Sottevast et Valognes Arrêté municipal n°62 en date du	3 mars 2010
Modification approuvée par le Conseil Municipal le	17 mai 2010
Mise à jour suivant arrêtés préfectoraux du 26 avril 2012, du 6 juin 2012, du 6 juillet 2012 et du 5 septembre 2012 Arrêté municipal n°439 en date du	2 octobre 2012
Mise à jour suivant arrêtés préfectoraux du 26 septembre 2012, du 26 octobre 2012 et du 14 novembre 2012 Arrêté municipal n°3 en date du	7 janvier 2013
Révision simplifiée n°1 approuvée par le Conseil Municipal le	1 ^{er} juillet 2013
Modification simplifiée n°3 approuvée par le Conseil Municipal le	1 ^{er} juillet 2013
Modification simplifiée n°4 approuvée par le Conseil Communautaire le	27 septembre 2018

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DE ZONES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- **Chapitre I** - **Zone UA** comprenant le secteur UAra **Page 10**
- **Chapitre II** - **Zone UB** comprenant les secteurs UBra et UBh **Page 19**
- **Chapitre III** - **Zone UE** comprenant les secteurs UEa et UEra **Page 31**
- **Chapitre IV** - **Zone US** **Page 39**

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- **Chapitre V** - **Zone 1 AU** comprenant les secteurs 1Aura, 1AUv et 1AUt **Page 44**
- **Chapitre VI** - **Zone 1 AUE** comprenant le secteur 1AUEc
qui comprend le sous secteur 1AUEcra **Page 55**
- **Chapitre VII** - **Zone 2 AU** comprenant le secteur 2AUra **Page 62**

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

- **Chapitre VIII** - **Zone A** comprenant le secteur Ara **Page 69**
- **Chapitre IX** - **Zone N** comprenant les secteurs NH, NS, 1N, 2N,
et les sous-secteurs 1Nra et 2Nra **Page 74**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DE ZONES

SECTION I

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE I – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du P.L.U s'applique à la totalité du territoire de la commune de VALOGNES.

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

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après :

I – Code de l'Urbanisme

- 1) Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R.111-1 et suivants et notamment les règles dites d'ordre public fixées aux articles R. 111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.
- 2) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'aménagement et d'urbanisme (article L.111-1-1).
- 3) Les articles L.111-9, L.111-10 et L.313-2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer.
- 4) L'article L.421-6 relatif notamment aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 5) L'article L.111-4 relatif à la desserte par les réseaux.
- 6) L'article L.123-1-3 relatif aux aires de stationnement concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

II – Autres législations et réglementations

- 1) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et sont reportées sur le document graphique qui lui est associé.
- 2) Les dispositions concernant les périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14 récapitulées, à titre d'information, sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé.
- 3) Le Code Rural, notamment l'article L.121-19 relatif au sursis à statuer et l'article L.111-3 relatif au principe de réciprocité.
- 4) Les autres Codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code Minier, Code de la Voirie Routière, Code Civil, Code de l'Environnement.
- 5) Le Code du Patrimoine
- 6) La réglementation sur les Installations Classées.
- 7) Le Règlement Sanitaire Départemental.
- 8) La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, ses ordonnances et décrets, en particulier les termes de son titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement : *« Toute découverte de quelque sorte que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal ».*

ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I – Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles

- 1) **Les zones urbaines dites « zone U »**, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.

Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **U**, ce sont :

- **Zone UA**, zone urbaine mixte centrale, à vocation d'habitat, de commerces, de bureaux et de services, comprenant le **secteur UAra** (secteur correspondant à l'emprise de protection particulière des sites d'intérêt archéologique).
- **Zone UB**, zone urbaine mixte récente, à vocation d'habitat, de commerces, de bureaux et de services, comprenant le **secteur UBra** (secteur correspondant à l'emprise de protection particulière des sites d'intérêt archéologique), ainsi que le secteur **UBh**, destiné à des constructions d'habitat exclusivement.
- **Zone UE**, zone destinée aux activités économiques, industrielles et artisanales, et de services comprenant le **secteur UEa** (secteur d'activités économiques existantes) et le **secteur UEra** (secteur correspondant à l'emprise de protection particulière des sites d'intérêt archéologique).
- **Zone US**, zone réservée aux activités de sports et de loisirs.

- 2) **Les zones à urbaniser** équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III.

Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **AU**, ce sont :

- **Zone 1 AU**, zone d'urbanisation future, comprenant le secteur **1AUv** destiné au terrain d'accueil des gens du voyage, le **secteur 1AUra** (secteur correspondant à l'emprise de protection particulière des sites d'intérêt archéologique), ainsi que le secteur **1AUt** destiné à la construction d'un stand de tir.
- **Zone 1 AUE**, zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques, comprenant le **secteur 1AUEc** (secteur d'urbanisation future à vocation d'activités commerciales) qui comprend le sous-secteur **1AUEcra** (secteur correspondant à l'emprise de protection particulière des sites d'intérêt archéologique).
- **Zone 2 AU**, zone d'urbanisation future à long terme, qui comprend le secteur **2AUra** (secteur correspondant à l'emprise de protection particulière des sites d'intérêt archéologique).

- 3) **Les zones agricoles et naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV.

- **Les zones agricoles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **A**, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole, comprenant le **secteur Ara** (secteur correspondant à l'emprise de protection particulière des sites d'intérêt archéologique).
- **Les zones naturelles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **N**, ce sont des zones de protection des espaces naturels, comprenant un **secteur NH** (secteur naturel d'habitat) où les constructions à des fins d'habitations sont possibles, un **secteur NS** (secteur naturel de la station d'épuration), un **secteur 1N** (secteur naturel de construction modérée), et un

secteur 2N (secteur naturel de protection des paysages) où toutes les constructions sont interdites, à l'exception des ouvrages liés aux services publics ou d'intérêt collectif, deux **sous-secteurs 1Nra et 2Nra** (secteurs correspondant à l'emprise de protection particulière des sites d'intérêt archéologique),

II – Les documents graphiques font apparaître

- 1) Des terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan.
- 2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des « emplacements réservés » et reportés sur le plan par une trame quadrillée.
- 3) Les secteurs affectés par le bruit des voies de transport terrestre dans lesquels les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation doivent répondre aux normes de protection acoustique.

ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES

- 1) **Les règles et servitudes** définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des « adaptations mineures » à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente qui peut en saisir les commissions prévues à cet effet.

2) Bâtiments existants de toute nature

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

3) Lotissements et opérations groupées

Les dispositions des articles 3, 5, 6,7 et 8 des zones urbaines peuvent ne pas s'appliquer aux opérations groupées qui ont fait l'objet d'un plan de composition élaboré conjointement avec les services compétents et présentent une qualité d'aménagement qui justifie cette adaptation. Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives d'un terrain d'assiette de l'opération.

On désigne par opérations groupées les permis de construire valant division parcellaire et ceux des lotissements qui font l'objet d'un plan d'implantation précis permettant aux futurs acquéreurs de connaître les possibilités d'implantation des constructions voisines de la leur.

ARTICLE V – MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT

En ce qui concerne la mise en concordance d'un lotissement et d'un PLU qui intervient postérieurement, il est fait application de l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme.

« Lorsque l'approbation d'un plan d'urbanisme ou document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. »

SECTION II

MODALITES D'APPLICATION VISANT UN ENSEMBLE D'ARTICLES DU REGLEMENT DE ZONE

A – Extension des bâtiments existants à la date de publication du PLU

- 1) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles.
- 2) Quelles que soient les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, mais sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour assurer la solidité ou améliorer l'aspect des constructions existantes à la date de publication du PLU, et pour permettre une extension mesurée destinée notamment à rendre mieux habitable un logement ou s'il s'agit de bâtiment recevant des activités, particulièrement afin de rendre un exercice plus commode de l'activité sans en changer sensiblement l'importance.

Toutefois, les dispositions ci-dessus ou une partie d'entre-elles peuvent ne pas être applicables dans certaines zones ou secteurs de zone (îlot à rénover ou à remettre en état par exemple) ; il en est alors fait mention dans le chapeau de zone dit « caractère de la zone » concernée.

B – Reconstruction de bâtiments sinistrés

Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 du règlement de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent, dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, la surface de plancher hors œuvre de ce bâtiment peut par exception et sauf restriction éventuellement fixée à l'article 1, être autorisée dans la limite de celle existante avant sinistre et il n'y a pas de versement de par anticipation en cas de dépassement du coefficient d'occupation du sol. Par ailleurs, le permis de construire peut être accordé nonobstant les prescriptions fixées aux articles 3 à 13 lorsque les travaux permettent d'améliorer la conformité des immeubles reconstruits avec lesdites règles ou que tout au moins ces travaux n'aggravent pas la non conformité des immeubles sinistrés avec ces règles.

SECTION III

RAPPELS D'OBLIGATIONS

Installations et travaux divers

Article R.421-19 du Code de l'Urbanisme :

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :

- lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone de construction dense, homogène et continue.

A VALOGNES, il s'agit du tissu traditionnel qui couvre le centre ancien. Cette zone est réservée aux constructions destinées aux habitations et à leurs dépendances, aux commerces, bureaux et services, pouvant être admises immédiatement, compte tenu des capacités des équipements publics existants ou programmés à court terme.

2 - Secteur

La zone UA comprend un secteur UAra qui correspond à l'emprise de protection particulière des sites d'intérêt archéologique.

3 – Rappel

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UA 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les lotissements à usage d'activités artisanales et industrielles.
- Les constructions à usage d'entrepôts.
- Les constructions nouvelles de bâtiments liés à l'activité agricole.
- Les établissements hippiques et d'élevage.
- Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R 444.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les terrains de camping caravaning et le stationnement des caravanes et mobil homes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les chenils et les volières.
- Les éoliennes.

ARTICLE UA 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

Toutefois, sont autorisées sous conditions :

- L'extension ou la modification des installations existantes, compatibles avec la zone d'habitation, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à augmenter les dangers ou nuisances pour le voisinage, et soient compatibles avec la sécurité routière.
- L'extension ou la modification des constructions existantes à usage de commerce.
- La création de bâtiments d'activités, sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les dangers ou nuisances pour le voisinage.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 et suivants pour :

- les immeubles existants avant la mise en vigueur du P.L.U qui peuvent être réparés ou aménagés.

Rappel : dans le secteur UAra, les permis de construire peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur des sites archéologiques.

ARTICLE UA 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. L'accès devra avoir une largeur d'au moins 4 m.

Toutefois, lorsque l'application de cette règle est de nature à apporter des dommages à l'environnement, une largeur inférieure pourra être autorisée, sous réserve de l'application des dispositions de l'arrêté du 10 Septembre 1970 relatif aux moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de l'environnement.

2 – Voirie

Le permis de construire sera refusé si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les moyens d'approche du matériel de lutte contre l'incendie et le fonctionnement général de la circulation (débouchés dangereux, ...).

Les voies nouvelles, publiques ou privées, devront avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance du trafic.

Les voies en impasse desservant plus de 30 logements sont interdites.

Les impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie et ramassage des ordures ménagères).

ARTICLE UA 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

b) Eaux résiduelles des activités

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles pourra être subordonnée à un pré-traitement approprié.

c) Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Lorsqu'il existe un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. De plus, il pourra être demandé l'installation d'un dispositif de régulation des débits d'eaux pluviales rejetées.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitation nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être aménagés en souterrain (à charge du lotisseur ou de l'aménageur).

4 – Eclairage public

Dans les lotissements et opérations groupées de plus de quatre lots, la réalisation d'un éclairage public est obligatoire.

ARTICLE UA 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsqu'un alignement de fait existe, celui-ci devra être maintenu.

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou avec un retrait supérieur ou égal à 5 m, sous réserve de réaliser un mur en maçonnerie perpétuant le front bâti, lorsqu'il existe un alignement de fait.

ARTICLE UA 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront s'implanter sur au moins une limite séparative latérale.

Cependant, en cas d'impossibilité d'édifier les constructions en limite séparative, elles pourront être implantées suivant un retrait R tel que $R = H / 2 \geq 4$ m. Dans ce cas, des dispositions architecturales devront être prises (murs, clôtures, porches...), pour assurer une continuité bâtie.

Les retraits ci-dessus pourront être ramenés à 3 m des limites séparatives : pour les aménagements et extensions mesurées (vérandas, bow-windows).

Pour les constructions existantes implantées en non-conformité avec les dispositions du présent article, une distance inférieure à 3 m pourra être admise pour les surélévations mesurées correspondant à des aménagements visant à améliorer l'habitat lorsque l'extension est réalisée dans l'emprise de la construction existante.

La hauteur H est mesurée à l'égout du toit à partir du terrain naturel avant travaux.

ARTICLE UA 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même propriété devront respecter une distance minimale D telle que $D = H \geq 4$ m.

Cette distance peut être réduite de moitié ($D = H/2 \geq 3$ m) sans être inférieure à 3 m, lorsque les parties de façades en vis-à-vis comportent des baies secondaires (baies n'éclairant pas une pièce de vie) et dans le cas d'extensions mesurées (vérandas, bow-windows).

ARTICLE UA 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 m à l'égout du toit et à 14 m au faîtage.

Les combles ne doivent comporter qu'un seul niveau habitable.

Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages techniques indispensables.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur

aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

Les bâtiments à édifier devront respecter les principes suivants :

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent préserver l'intérêt des secteurs anciens.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne sera pas supérieur à 0,80 m par rapport au terrain naturel à l'endroit le plus bas. La partie du sous-sol apparente sera traitée à l'identique du reste de la façade.

Les constructions contemporaines très marquées au plan architectural et de qualité sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au milieu bâti et naturel (teintes, hauteur de constructions).

Ces constructions peuvent être exemptées des dispositions suivantes :

Volumes :

Les volumes se rapprocheront des volumes traditionnels : formes générales simples, plan de la construction nettement rectangulaire dans le sens du faîtage.

Façades :

- **Matériaux :**

- **Dans le cadre de constructions réalisées en pierres appareillées :**

Les murs en pierres appareillées seront réalisés en moellon du pays.

Les mises en œuvre traditionnelles devront être respectées : lits bien assisés, joints ni creux, ni saillants.

Les clavages, pieds droits des baies et appuis seront réalisés en pierre de taille.

Les bardages en ardoise sont autorisés sur les parties supérieures des pignons, sous réserve que soient utilisées des ardoises naturelles ou fibrociments identiques aux matériaux de couverture.

- **Dans le cadre de constructions réalisées en maçonnerie enduite ou en crépi traditionnel :**

Les enduits ou crépis traditionnels devront être refaits à l'identique (dans le cas de ravalement ou transformation de façades).

A l'exception des façades commerciales, la couleur des enduits et crépis s'intégrera à la couleur des matériaux ou crépis traditionnels (le blanc pur est interdit).

- **Les ouvertures - occultations :**

Les ouvertures seront rectangulaires, plus hautes que larges.

Les fenêtres qui seront remplacées devront l'être par des menuiseries respectant les sections et les dispositions des menuiseries traditionnelles.

D'autres types de menuiseries pourront être autorisés dans le cadre de projet contemporain.

Les tons éclatants, les vernis, les teintes bois naturel sont interdits.

Les portes devront être des modules simples, rappelant les modèles anciens (vitrage dans les parties supérieures, impostes). Les volets seront de facture simple, dans les mêmes tons que les menuiseries. Les portes, les volets et les portails devront être en bois et peints.

Dans le cadre d'une réhabilitation de construction à usage d'habitation, les volets seront de préférence à double battant.

- **Les ferronneries :**

Les garde-corps de baies, terrasses, escaliers, grilles de protection seront composés d'éléments simples répétitifs. Ces éléments seront peints.

- **Les gouttières :**

Les gouttières devront être posées de façon à ne pas traverser les ouvertures en toiture.

Toitures et accessoires :

Les toitures seront à deux versants appuyés sur le même faîtage. Les croupes sont interdites.

La pente des versants sera comprise entre 40 et 45° sur l'horizontale.

Pour les bâtiments d'une épaisseur supérieure à 14 m, cette pente pourra être réduite à 30°.

Dans le cas de bâtiments accolés, une pente identique à celle du bâtiment voisin pourra être autorisée.

En l'absence de corniche, les débords de toiture seront limités à 0,15 m.

Les versants de toiture descendant jusqu'au sol sont interdits.

Les ruptures de pente sont interdites.

- **Les ouvertures en toiture :**

Les ouvertures constituées de châssis basculants sont autorisées, sous réserve qu'elles soient encastrées, plus hautes que larges, et axées sur les ouvertures ou sur les trumeaux maçonnés des étages inférieurs.

Les ouvertures en toiture devront être implantées sur la moitié inférieure du versant, et n'affecter qu'une part limitée de la superficie de la toiture.

Elles auront des formes verticales et étroites (à l'exception des lucarnes traditionnelles en forme de fronton).

Les lucarnes seront des lucarnes à bâtières ou à capucine.

Les lucarnes rampantes ou chiens-assis sont interdits.

- **Matériaux de couverture :**

Les toitures seront recouvertes d'ardoises naturelles ou fibrociment de couleur et de format traditionnels.

Les matériaux type zinc, cuivre, plomb, pourront être exceptionnellement admis sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte, par leur aspect, au caractère des lieux avoisinants.

En cas de réhabilitation de bâtiments existants ayant une couverture en tuile, ce matériau pourra être utilisé.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions mesurées.

- **Souches et cheminées :**

Les souches de cheminées seront implantées au faîtage, dans le même plan que les pignons, sauf lorsque le linéaire de toiture est trop important.

Les dimensions conseillées seront de 0,4 x 1,20 m.

Les annexes :

Elles présenteront une simplicité de formes et de volume.

Les abris de jardin en bois, recouverts de shingle, pourront être autorisés sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m² et leur hauteur au faîtage à 2,50 m.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), utilisés à nu, sont interdits.

Les toitures des annexes devront être à deux pentes identiques à la construction principale.

Les abris monopentes de 35° minimum pourront être autorisés s'ils sont adossés à un mur de clôture.

Les annexes autres que les abris de jardins respecteront les dispositions des constructions principales.

Les abris de jardin doivent comporter deux pentes ou une pente lorsqu'ils sont adossés à un mur de clôture.

Les couvertures en tôle sont interdites.

Les extensions :

Ces constructions seront en harmonie de matériaux et de volume avec le bâtiment principal.

Elles présenteront une simplicité de formes et de volume.

Dans le cas d'une extension d'un pan de toiture présentant une pente inférieure, cette même pente pourra être reprise.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), utilisés à nu, sont interdits.

Les couvertures en tôle sont interdites.

Les vérandas :

Les vérandas seront autorisées sous réserve d'une bonne harmonie avec le volume principal de la construction.

Les chevrons et les montants des vérandas devront être alignés.

La trame des montants de la véranda devra se rapprocher de la trame et des proportions des ouvertures du bâtiment auquel elle s'accroche.

Les toitures des vérandas pourront être réalisées en couvertures non translucides de type panneau sandwich.

Les bâtiments techniques :

Les bâtiments techniques seront également de formes et de volumes simples. Leur aspect, leurs matériaux et leur couleur seront en harmonie avec les constructions voisines.

Les clôtures :

Les clôtures en plaque béton ou poteaux de béton sont interdites.

- **Les clôtures sur rues :**

Elles devront présenter une continuité visuelle et une homogénéité de l'ensemble de la rue.

- Dans le cas d'un front bâti continu :

Les clôtures seront obligatoirement des murs en maçonnerie appareillée ou enduite en harmonie avec les matériaux de la construction existante.

Leur hauteur ne peut dépasser 2,20 m par rapport au point le plus bas.

- Dans les autres cas :

Les clôtures sur rues seront :

- * des murs hauts de maçonnerie apparente ou enduite ou des murs bahuts. Ils seront réalisés en harmonie avec les matériaux de la construction existante. Leur hauteur ne peut dépasser 2,20 m pour les murs hauts, et 0,80 pour les murs bahuts.

Ou

- * des haies vives (essences locales) doublées ou non de grillage.

- * les grilles surmontant les murs bahuts seront des grilles métalliques simples.

Les clôtures latérales :

L'utilisation de matériau hétéroclite est interdite. La hauteur maximale des clôtures ne peut dépasser 2,20 m par rapport au point le plus bas.

Les haies vives doublées ou non de grillage sont autorisées.

- **Matériaux :**

Les matériaux seront :

- Les maçonneries traditionnelles : moellons de pays et appareillages traditionnels.
 - Les enduits rappelant les teintes des moellons traditionnels.
- Le blanc pur est interdit.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

En particulier, il est exigé, à l'exception des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation : deux places par logement.
- Pour les constructions réhabilitées ou les locaux transformés à usage d'habitation : une place par 75 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et services : une place par 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par emploi.
- Pour les constructions à usage d'hôtel ou de restaurant : une place par chambre et une place par 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les hôpitaux, cliniques : une place par deux lits.
- Pour les établissements d'enseignement de 1^{er} degré : deux places par classe.
- Pour les établissements d'enseignement de second degré : 3 places par classe.
- Pour les établissements d'enseignement du supérieur : 5 places par classe.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de

stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Le pétitionnaire pourra d'autre part être tenu quitte de ses obligations soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans le parc public existant, ou en cours de réalisation, soit en versant une participation prévue à l'article L 421-3 (3^{ème} et 4^{ème} alinéas), du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées aux articles R 332.17 à R 332.23 dudit code.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Pour les opérations d'habitat collectif et les lotissements générant plus de 5000 m² de surface de plancher, il devra être aménagé en espace vert commun, une surface de 10 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S est fixé à 1,2.

Pour les lotissements ou groupements d'habitation, le C.O.S sera appliqué à l'ensemble du terrain concerné par l'opération, y compris les emprises de voies de desserte intérieure, à créer dans le cadre de l'opération.

Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments publics scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements publics d'infrastructure, ni aux reconstructions après sinistre (reconstruction autorisée à égalité de surface de plancher).

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

PREAMBULE

1 – Vocation principale

La zone UB concerne les zones de construction de densité moyenne.

A VALOGNES, il s'agit de l'urbanisation qui s'est développée en prolongement du centre ville. Elle comporte des bâtiments anciens et des constructions récentes comprenant des lotissements pavillonnaires et des opérations de petits collectifs.

Elle est réservée aux constructions destinées aux habitations et à leurs dépendances, aux commerces, aux bureaux et services, pouvant être admis immédiatement compte tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

C'est un tissu moins dense que le centre ville ou l'ordre continu a disparu, les constructions sont d'époques différentes et l'architecture revêt des caractères différents.

2 - Secteur

La zone UB comprend :

- un secteur UBra correspondant à l'emprise de protection particulière des sites d'intérêt archéologique.
- Un secteur UBh, destiné exclusivement à des constructions d'habitat.

3 – Rappel

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UB 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes et de mobil home,
- L'ouverture de carrières,
- Les puits et forages destinés à l'alimentation en eau potable,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, chiffons, ordures...),
- Les parcs résidentiels de loisirs,

- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.
- Les chenils et les volières.
- Les éoliennes.

Dans le secteur UBh, sont également interdits :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services.

ARTICLE UB 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les constructions destinées aux habitations et à leurs dépendances,
- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité ou les nuisances susceptibles d'être produits,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que tous les travaux liés à la mise aux normes autoroutières de la RN 13 et les travaux, aménagements, installations et constructions qui lui sont associés.

Dans le secteur UBh, ne sont admises que

- Les constructions destinées aux habitations et à leurs dépendances.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rappel : dans le secteur UBra, les permis de construire peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur des sites archéologiques.

ARTICLE UB 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de l'environnement.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UB 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

b) Eaux résiduelles des activités

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe ou à l'exutoire naturel.

Les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

De plus, il pourra être demandé l'installation d'un dispositif de régulation des débits d'eaux pluviales rejetées.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

En outre, dans le cadre des lotissements et opérations groupées, la réalisation des branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

4 – Eclairage public

Dans les lotissements et opérations groupées de plus de quatre lots, la réalisation d'un éclairage public est obligatoire.

ARTICLE UB 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou avec un retrait supérieur ou égal à 5 mètres. Cependant, s'il existe un alignement de fait des constructions avoisinantes, celui-ci pourra se substituer à l'alignement précédent.

Un autre retrait pourra être autorisé dans le cas d'une opération d'ensemble desservie par une voie nouvelle à l'opération.

ARTICLE UB 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

Les retraits ci-dessus pourront être ramenés à 3 mètres des limites séparatives : pour les aménagements et extensions mesurées (vérandas, bow-windows).

Pour les constructions existantes implantées en non-conformité avec les dispositions du présent article, une distance inférieure à 3 mètres pourra être admise pour les surélévations mesurées correspondant à des aménagements visant à améliorer l'habitat lorsque l'extension est réalisée dans l'emprise de la construction existante.

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 3 mètres des berges des cours d'eau.

ARTICLE UB 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation, doit toujours être ménagée une distance d'au moins 4 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et

des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance peut être réduite sans être inférieure à 3 m, lorsque les parties de façades en vis-à-vis comportent des baies secondaires (baies n'éclairant pas une pièce de vie) et dans le cas d'extensions mesurées (vérandas, bow-windows).

ARTICLE UB 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 40 % de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions isolées est limitée à 6 m à l'égout du toit (R + 1 + comble), et 11 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions groupées est limitée à 9 m à l'égout du toit (R + 2 + comble), et 14 m au faîtage.

Des dépassements ponctuels pourront être autorisés pour des ouvrages techniques indispensables.

Le comble ne doit comporter qu'un niveau habitable.

Ces règles ne s'appliquent pas aux édifices publics.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Les bâtiments à édifier devront respecter les principes suivants :

Dans les périmètres de protection des monuments historiques :

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent préserver l'intérêt des secteurs anciens.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne sera pas supérieur à 0,80 m par rapport au terrain naturel à l'endroit le plus bas. La partie du sous-sol apparente sera traitée à l'identique du reste de la façade.

Les constructions contemporaines très marquées au plan architectural et de qualité sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au milieu bâti et naturel (teintes, hauteur de constructions).

Ces constructions peuvent être exemptées des dispositions suivantes :

Volumes :

Les volumes se rapprocheront des volumes traditionnels : formes générales simples, plan de la construction nettement rectangulaire dans le sens du faîtage.

Façades :

• Matériaux :

- Dans le cadre de constructions réalisées en pierres appareillées :

Les murs en pierres appareillées seront réalisés en moellon du pays.

Les mises en œuvre traditionnelles devront être respectées : lits bien assisés, joints ni creux, ni saillants.

Les clavages, pieds droits des baies et appuis seront réalisés en pierre de taille.

Les bardages en ardoise sont autorisés sur les parties supérieures des pignons, sous réserve que soient utilisées des ardoises naturelles ou fibrociments identiques aux matériaux de couverture.

- Dans le cadre de constructions réalisées en maçonnerie enduite ou en crépi traditionnel :

Les enduits ou crépis traditionnels devront être refaits à l'identique (dans le cas de ravalement ou transformation de façades).

A l'exception des façades commerciales, la couleur des enduits et crépis s'intégrera à la couleur des matériaux ou crépis traditionnels (le blanc pur est interdit).

• Les ouvertures - occultations :

Les ouvertures seront rectangulaires, plus hautes que larges.

Les fenêtres qui seront remplacées devront l'être par des menuiseries respectant les sections et les dispositions des menuiseries traditionnelles.

D'autres types de menuiseries pourront être autorisés dans le cadre de projet contemporain.

Les tons éclatants, les vernis, les teintes bois naturel sont interdits.

Les portes devront être des modules simples, rappelant les modèles anciens (vitrage dans les parties supérieures, impostes). Les volets seront de facture simple, dans les mêmes tons que les menuiseries. Les portes, les volets et les portails devront être en bois et peints.

Dans le cadre d'une réhabilitation de construction à usage d'habitation, les volets seront de préférence à double battant.

• Les ferronneries :

Les garde-corps de baies, terrasses, escaliers, grilles de protection seront composés d'éléments simples répétitifs. Ces éléments seront peints.

• Les gouttières :

Les gouttières devront être posées de façon à ne pas traverser les ouvertures en toiture.

Toitures et accessoires :

Les toitures seront à deux versants appuyés sur le même faîtage. Les croupes sont interdites.

La pente des versants sera comprise entre 40 et 45° sur l'horizontale.

Pour les bâtiments d'une épaisseur supérieure à 14 m, cette pente pourra être réduite à 30°.

Dans le cas de bâtiments accolés, une pente identique à celle du bâtiment voisin pourra être autorisée.

En l'absence de corniche, les débords de toiture seront limités à 0,15 m.

Les versants de toiture descendant jusqu'au sol sont interdits.

Les ruptures de pente sont interdites.

- **Les ouvertures en toiture :**

Les ouvertures constituées de châssis basculants sont autorisées, sous réserve qu'elles soient encastrées, plus hautes que larges, et axées sur les ouvertures ou sur les trumeaux maçonnés des étages inférieurs.

Les ouvertures en toiture devront être implantées sur la moitié inférieure du versant, et n'affecter qu'une part limitée de la superficie de la toiture.

Elles auront des formes verticales et étroites (à l'exception des lucarnes traditionnelles en forme de fronton).

Les lucarnes seront des lucarnes à bâtières ou à capucine.

Les lucarnes rampantes ou chiens-assis sont interdits.

- **Matériaux de couverture :**

Les toitures seront recouvertes d'ardoises naturelles ou fibrociment de couleur et de format traditionnels.

Les matériaux type zinc, cuivre, plomb, pourront être exceptionnellement admis sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte, par leur aspect, au caractère des lieux avoisinants.

En cas de réhabilitation de bâtiments existants ayant une couverture en tuile ou en pierre bleue, ce matériau pourra être utilisé.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions mesurées.

- **Souches et cheminées :**

Les souches de cheminées seront implantées au faîtage, dans le même plan que les pignons, sauf lorsque le linéaire de toiture est trop important.

Les dimensions conseillées seront de 0,4 x 1,20 m.

Les annexes :

Elles présenteront une simplicité de formes et de volume.

Les abris de jardin en bois, recouverts de shingle, pourront être autorisés sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m² et leur hauteur au faîtage à 2,50 m.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), utilisés à nu, sont interdits.

Les toitures des annexes devront être à deux pentes identiques à la construction principale.

Les abris monopentes de 35° minimum pourront être autorisés s'ils sont adossés à un mur de clôture.

Les annexes autres que les abris de jardins respecteront les dispositions des constructions principales.

Les abris de jardin doivent comporter deux pentes ou une pente lorsqu'ils sont adossés à un mur de clôture.

Les couvertures en tôle sont interdites.

Les extensions :

Ces constructions seront en harmonie de matériaux et de volume avec le bâtiment principal.

Elles présenteront une simplicité de formes et de volume.

Elles seront jointives au bâtiment principal ou implantées en limite séparative.

Dans le cas d'une extension d'un pan de toiture présentant une pente inférieure, cette même pente pourra être reprise.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), utilisés à nu, sont interdits.

Les couvertures en tôle sont interdites.

Les vérandas :

Les vérandas seront autorisées sous réserve d'une bonne harmonie avec le volume principal de la construction.

Les chevrons et les montants des vérandas devront être alignés.

La trame des montants de la véranda devra se rapprocher de la trame et des proportions des ouvertures du bâtiment auquel elle s'accolle.

Les bâtiments techniques seront également de formes et de volumes simples. Leur aspect, leurs matériaux et leur couleur seront en harmonie avec les constructions voisines.

Les toitures des vérandas pourront être réalisées en couvertures non translucides de type panneau sandwich.

Les clôtures :

Les clôtures en plaque béton ou poteaux de béton sont interdites.

• Les clôtures sur rues :

Elles devront présenter une continuité visuelle et une homogénéité de l'ensemble de la rue.

- Dans le cas d'un front bâti continu :

Les clôtures seront obligatoirement des murs en maçonnerie appareillée ou enduite en harmonie avec les matériaux de la construction existante.

Leur hauteur ne peut dépasser 2,20 m par rapport au point le plus bas.

- Dans les autres cas :

Les clôtures sur rues seront :

* des murs hauts de maçonnerie apparente ou enduite ou des murs bahuts. Ils seront réalisés en harmonie avec les matériaux de la construction existante. Leur hauteur ne peut dépasser 2,20 m pour les murs hauts, et 0,80 pour les murs bahuts.

Ou

* des haies vives (essences locales) doublées ou non de grillage.

* les grilles surmontant les murs bahuts seront des grilles métalliques simples.

Les clôtures latérales :

L'utilisation de matériau hétéroclite est interdite. La hauteur maximale des clôtures ne peut dépasser 2,20 m par rapport au point le plus bas.

Les haies vives doublées ou non de grillage sont autorisées.

• **Matériaux :**

Les matériaux seront :

- Les maçonneries traditionnelles : moellons de pays et appareillages traditionnels.
 - Les enduits rappelant les teintes des moellons traditionnels.
- Le blanc pur est interdit.

En dehors des périmètres de protection des monuments historiques :

Les constructions contemporaines très marquées et de qualité peuvent s'affranchir des principes de cet article édictés ci-dessous.

Volumes :

Les conceptions contemporaines très marquées au plan architectural, et de qualité sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au milieu bâti et naturel (teintes, hauteur des constructions).

Façades :

• **Matériaux :**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

Les matériaux de construction seront :

- Les maçonneries traditionnelles en moellon de pays respectant les mises en œuvre traditionnelles (lits bien assisés, joints non creux).
- Les enduits présenteront des teintes se rapprochant des teintes des matériaux traditionnels.
- Les bardages bois.
- Les bardages en ardoise sont autorisés en partie supérieure des pignons.
- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings), utilisés à nu sont interdits.

• **Les ouvertures :**

Les baies participeront au volume général des constructions.

Les fenêtres qui seront remplacées devront l'être par des menuiseries sous réserves qu'elles respectent les sections et les dispositions des menuiseries traditionnelles.

D'autres types de menuiseries pourront être autorisés dans le cadre de projet contemporain.

Les Toitures :

Les toitures des constructions principales auront des pentes comprises entre 40 et 50° sur l'horizontale.

Pour les bâtiments dont l'épaisseur est supérieure à 14 m, cette pente pourra être réduite à 30°.

• **Matériaux de couverture :**

Les toitures seront recouvertes d'ardoises naturelles ou fibrociment de couleur et de format traditionnels.

Les annexes :

Elles présenteront une simplicité de formes et de volume.

Les abris de jardin en bois, recouverts de shingle, pourront être autorisés sous réserve que leur surface soit inférieure à 10 m² et leur hauteur au faîtage à 2,50 m.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), utilisés à nu, sont interdits.

• **Toitures des annexes :**

Dans le cas d'annexes accolées au bâtiment principal, les toitures seront réalisées :

- Soit à 2 pentes identiques à la construction existante.
- Soit à 1 pente de 30° minimum.

Dans le cas d'impossibilité technique, une pente inférieure pourra être autorisée, sous réserve d'être dissimulée par un acrotère.

Dans le cas d'annexes réalisées en limite séparative, les toitures seront réalisées :

- Soit à 2 pentes comprises entre 40° et 50°.
- Soit à 1 pente à 30° minimum, sauf dans le cas de l'extension de bâtiment existant où la pente sera identique au bâtiment existant.

Les toitures des abris de jardin doivent comporter deux pentes ou une pente lorsqu'ils sont adossés à un mur de clôture.

Les extensions :

Ces constructions seront en harmonie de matériaux et de volume avec le bâtiment principal.

Elles présenteront une simplicité de formes et de volume.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), utilisés à nu, sont interdits.

Les couvertures en tôle sont interdites.

Les vérandas :

Les vérandas seront autorisées sous réserve d'une bonne harmonie avec le volume principal de la construction.

Les chevrons et les montants des vérandas devront être alignés.

Les toitures des vérandas pourront être réalisées en couvertures non translucides de type panneau sandwich.

Les Clôtures :

Les clôtures en plaque de béton ou poteaux de béton sont interdites.

• **Les clôtures en façade :**

Les clôtures seront réalisées en harmonie de matériau avec les constructions principales et avec les murs de clôture voisins.

Elles seront constituées :

- De murs maçonnés de 2,20 m maximum par rapport au point le plus bas.
- De murs bahut (hauteur : 0,80 m), maçonnerie traditionnelle ou enduite, doublés ou non de haies vives et surmontés de grilles métalliques simples peintes ou de lisses (bois, PVC, métal).
- De haies vives doublées ou non de grillage.
- De barrières ou de portails ou portillons en harmonie avec les clôtures.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra dépasser 2,20 m par rapport au point le plus bas.

• **Les clôtures latérales :**

L'utilisation de matériaux hétéroclites est interdite. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20 m.

Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, la partie de la clôture située entre le bâtiment et la rue pourra également être réalisée par un mur traité à l'identique des constructions et dont la hauteur sera inférieure à 2,20 m par rapport au point le plus bas.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

En particulier, à l'exception des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat : il est exigé :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées, et notamment :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation : deux places par logement.
- Pour les constructions réhabilitées ou les locaux transformés à usage d'habitation : une place par 75 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services : une place par 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par emploi.
- Pour les constructions à usage d'hôtel ou de restaurant : une place par chambre et une place par 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les hôpitaux, cliniques : une place par deux lits.
- Pour les établissements d'enseignement de 1^{er} degré : deux places par classe.
- Pour les établissements d'enseignement de second degré : 3 places par classe.
- Pour les établissements d'enseignement du supérieur : 5 places par classe.

Dans le cas de lotissement, il sera exigé en supplément à l'usage des visiteurs, une place par tranche entamée de trois parcelles.

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

Le pétitionnaire pourra d'autre part être tenu quitte de ses obligations soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans le parc public existant, ou en cours de réalisation, soit en versant une participation prévue à l'article L 421-3 (3^{ème} et 4^{ème} alinéas), du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées aux articles R 332.17 à R 332.23 dudit code.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts...).

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans de verdure.

Pour les opérations d'habitat collectif ou de lotissement générant plus de 5000 m² de surface de plancher, il devra être aménagé en espace vert commun, une surface de 10 % de la totalité du terrain.

Pour les constructions individuelles ou les permis groupés, il devra être aménagé dans la propriété, 30 % de la superficie totale du terrain en espace vert.

La plantation d'un arbre est obligatoire pour 100 m² de surface libre de construction et pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales et commerciales, bureaux et services.

A VALOGNES, elle correspond à un tissu d'activités existant ainsi qu'à des terrains disponibles et viabilisés pour l'accueil d'activités.

2 – Secteur

La zone UE comprend un secteur UEa qui correspond à de l'activité économique existante.

La zone UE comprend un secteur UEra qui correspond à l'emprise de protection particulière des sites d'intérêt archéologique.

Il existe des secteurs soumis à un risque d'inondation, conformément à l'atlas des zones inondables.

3 – Rappel

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UE 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation des sols autres que ceux définis à l'article UE 02.

ARTICLE UE 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis :

- Les établissements à usage d'activités artisanales ou industrielles, de commerce, bureaux et services, comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité ou les nuisances susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirable dans la zone,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, à condition que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les extensions et annexes des constructions existantes,

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations,
- Les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que tous les travaux liés à la mise aux normes autoroutières de la RN 13 et les travaux, aménagements, installations et constructions qui lui sont associés.

Dans le secteur UEa sont autorisées :

- Les extensions, modifications et transformations des bâtiments d'activités économiques existantes.

Dans les secteurs inondables repérés à l'atlas des zones inondables établi par la DIREN :

- Les constructions autorisées sont admises dans la mesure où :
 - o le niveau du plancher du rez-de-chaussée est rehaussé de 50 centimètres au dessus du dernier niveau d'inondation le plus élevé connu,
 - o l'emprise des constructions est limitée à 20 % sur les parcelles,
 - o les constructions ne comportent pas de sous-sols.

Rappel : dans le secteur UEa, les permis de construire peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur des sites archéologiques.

ARTICLE UE 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de l'environnement.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la sécurité pour la circulation sera assurée.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UE 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

2 – Eaux industrielles

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

3 - Assainissement

a) Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

b) Eaux résiduelles des activités

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe, ou à l'exutoire naturel.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

De plus, il pourra être demandé l'installation d'un dispositif de régulation des débits d'eaux pluviales rejetées.

4 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devront être aménagés en souterrain.

5 – Eclairage public

Dans les lotissements et opérations groupées de plus de quatre lots, la réalisation d'un éclairage public est obligatoire.

ARTICLE UE 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à 8 m au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées.

Cette marge de reculement pourra être portée à 5 m pour les bâtiments techniques de faible emprise, tels bureaux, services sociaux.

Cependant, peuvent être implantés sur la marge de recul, des bâtiments techniques de faible emprise tels que poste de transformation, local de gardiennage, d'accueil, s'intégrant à un ensemble et sans préjudice au bon fonctionnement de la circulation.

Le long de la RN13, les constructions doivent respecter les prescriptions de l'étude en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement et à la sécurité.

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou avec un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout : $R = H/2$ sans être inférieur à 4 m.

La hauteur H est mesurée à l'égout du toit, à partir du terrain naturel avant travaux.

ARTICLE UE 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance d'au minimum 4 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 40 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des autres constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage. Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des ajustements techniques ou fonctionnels très limités.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Sont interdits :

- les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées...,
- l'utilisation à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...,
- les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées...

Les constructions existantes à usage d'habitation doivent respecter les règles suivantes :

Les constructions contemporaines très marquées et de qualité peuvent s'affranchir des principes de cet article édictés ci-dessous.

Volumes :

Les conceptions contemporaines très marquées au plan architectural, et de qualité sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent au milieu bâti et naturel (teintes, hauteur des constructions).

Façades :

• Matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

Les matériaux de construction seront :

- Les maçonneries traditionnelles en moellon de pays respectant les mises en œuvre traditionnelles (lits bien assisés, joints non creux).
- Les enduits présenteront des teintes se rapprochant des teintes des matériaux traditionnels.
- Les bardages bois.
- Les bardages en ardoise sont autorisés en partie supérieure des pignons.
- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings), utilisés à nu sont interdits.

• Les ouvertures :

Les baies participeront au volume général des constructions.

Les fenêtres qui seront remplacées devront l'être par des menuiseries sous réserves qu'elles respectent les sections et les dispositions des menuiseries traditionnelles.

D'autres types de menuiseries pourront être autorisés dans le cadre de projet contemporain.

Les Toitures :

Les toitures des constructions principales auront des pentes comprises entre 40 et 50° sur l'horizontale.

Pour les bâtiments dont l'épaisseur est supérieure à 14 m, cette pente pourra être réduite à 30°.

• **Matériaux de couverture :**

Les toitures seront recouvertes d'ardoises naturelles ou fibrociment de couleur et de format traditionnels.

Les annexes :

Elles présenteront une simplicité de formes et de volume.

Les abris de jardin en bois, recouverts de shingle, pourront être autorisés sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m² et leur hauteur au faîtage à 2,50 m.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), utilisés à nu, sont interdits.

• **Toitures des annexes :**

Dans le cas d'annexes accolées au bâtiment principal, les toitures seront réalisées :

- Soit à 2 pentes identiques à la construction existante.
- Soit à 1 pente de 30° minimum.

Dans le cas d'impossibilité technique, une pente inférieure pourra être autorisée, sous réserve d'être dissimulée par un acrotère.

Dans le cas d'annexes réalisées en limite séparative, les toitures seront réalisées :

- Soit à 2 pentes comprises entre 40° et 50°.
- Soit à 1 pente à 30° minimum, sauf dans le cas de l'extension de bâtiment existant où la pente sera identique au bâtiment existant.

Les toitures des abris de jardin doivent comporter deux pentes ou une pente lorsqu'ils sont adossés à un mur de clôture.

Les extensions :

Ces constructions seront en harmonie de matériaux et de volume avec le bâtiment principal.

Elles présenteront une simplicité de formes et de volume.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), utilisés à nu, sont interdits.

Les couvertures en tôle sont interdites.

Les vérandas :

Les vérandas seront autorisées sous réserve d'une bonne harmonie avec le volume principal de la construction.

Les chevrons et les montants des vérandas devront être alignés.

Les toitures des vérandas pourront être réalisées en couvertures non translucides de type panneau sandwich.

Les Clôtures :

Les clôtures en plaque de béton ou poteaux de béton sont interdites.

- **Les clôtures en façade :**

Les clôtures seront réalisées en harmonie de matériau avec les constructions principales et avec les murs de clôture voisins.

Elles seront constituées :

- De murs maçonnés de 2,20 m maximum par rapport au point le plus bas.
- De murs bahut (hauteur : 0,80 m), maçonnerie traditionnelle ou enduite, doublés ou non de haies vives et surmontés de grilles métalliques simples peintes ou de lisses (bois, PVC, métal).
- De haies vives doublées ou non de grillage.
- De barrières ou de portails ou portillons en harmonie avec les clôtures.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra dépasser 2,20 m par rapport au point le plus bas.

- **Les clôtures latérales :**

L'utilisation de matériaux hétéroclites est interdite. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20 m.

Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, la partie de la clôture située entre le bâtiment et la rue pourra également être réalisée par un mur traité à l'identique des constructions et dont la hauteur sera inférieure à 2,20 m par rapport au point le plus bas.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

- Pour les constructions à usage d'activité industrielle ou artisanale : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place pour 2 emplois.
- Pour les constructions d'entrepôts : 1 place par 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerce : une place par 60 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels ou les restaurants : une place par chambre et une place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les logements de fonction : deux places par logement.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de parking.

Les espaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constitués soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones ou parcelles devront comporter des espaces verts avec des plantations d'arbres et de buissons.

Les marges de recul par rapport aux voies devront comporter des rideaux de buissons et éventuellement des espaces verts.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone réservée aux activités de sports, de loisirs, et de culture.

2 – Rappels

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE US 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article US 02, y compris le stationnement de caravanes.

ARTICLE US 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises :

Les constructions de sports et de loisirs ainsi que toutes les installations et constructions qui y sont liées, y compris les éventuelles habitations de gardiennage.

ARTICLE US 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 mètres à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de l'environnement.

2 – Voirie

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 Août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE US 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement résultant d'activités diverses au réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement conforme à la réglementation en vigueur.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe, ou à l'exutoire naturel.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

De plus, il pourra être demandé l'installation d'un dispositif de régulation des débits d'eaux pluviales rejetées.

ARTICLE US 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE US 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions et installations autres que celles indispensables au fonctionnement du service public doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE US 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives. La distance d'éloignement ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur maximale de la construction projetée, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE US 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance d'un minimum de 4 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE US 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE US 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage. Un dépassement de cette hauteur est admis s'il est justifié par des raisons fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE US 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principe général

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Sont interdits :

- les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées...,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...,
- les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées...

ARTICLE US 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

ARTICLE US 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux limites de zones devront comporter des espaces verts.

ARTICLE US 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future.

2 – Secteurs

La zone 1AU comprend un secteur 1AUv, destiné à l'accueil des gens du voyage.

La zone 1AU comprend un secteur 1AUt, destiné à la construction d'un stand de tir.

La zone 1AU comprend également un secteur 1AUra qui correspond à l'emprise de protection particulière des sites d'intérêt archéologique.

Il existe des secteurs soumis à un risque d'inondation, conformément à l'atlas des zones inondables.

3 – Rappel

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE 1 AU 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes et de mobilhome,
- L'ouverture de carrières,
- Les puits et forages,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, chiffons, ordures...),
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting, à l'exception du secteur 1AUt.
- La création de commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m².
- Les chenils, les volières.
- Les éoliennes.

Dans les secteurs 1AUv et 1AUt, sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols non précisées à l'article 2.

Dans les secteurs inondables repérés à l'atlas des zones inondables établi par la DIREN :

- Les constructions autorisées sont admises dans la mesure où :
 - o le niveau du plancher du rez-de-chaussée est rehaussé de 50 centimètres au dessus du dernier niveau d'inondation le plus élevé connu,
 - o l'emprise des constructions est limitée à 20 % sur les parcelles,
 - o les constructions ne comportent pas de sous-sols.

ARTICLE 1 AU 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisés, dans la mesure où tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération soient réalisés, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au Code de l'Urbanisme, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'ensemble. Un programme minimum de 0,5 hectare est obligatoire par opération, sauf en phase d'achèvement de la zone ou pour l'urbanisation d'îlots contigus à des parcelles construites,
- Dans le cadre d'opération d'ensemble d'habitat, les constructions à usage d'activités commerciales, de bureaux ou de services, sont admises dans la limite de 30 % de la surface de plancher construite, comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité ou de nuisances de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- Les bâtiments annexes et les garages liés à l'habitation principale,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment dans le cadre de grands chantiers.
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Dans le secteur 1AUv, sont autorisées toutes les constructions et tous les aménagements nécessaires à l'aménagement du secteur d'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur 1AUt, sont autorisés toutes les constructions et tous les aménagements nécessaires au stand de tir.

Rappel : dans le secteur 1AUra, les permis de construire peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur des sites archéologiques.

ARTICLE 1 AU 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de

la protection civile et de l'environnement.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

Dans le secteur 1AUv, tout accès direct sur la RD 2 est interdit.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les impasses desservant plus de 10 logements ou plus de 1000m² de surface de plancher sont interdites. (Sauf s'il s'agit d'une situation d'attente motivée)

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE 1 AU 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

b) Eaux résiduelles des activités

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe, ou à l'exutoire naturel.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

De plus, il pourra être demandé l'installation d'un dispositif de régulation des débits d'eaux pluviales rejetées.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Dans les opérations d'ensemble, la réalisation des branchements et des réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

4 – Eclairage public

Dans les lotissements et opérations groupées de plus de quatre lots, la réalisation d'un éclairage public est obligatoire.

ARTICLE 1 AU 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Dans le secteur 1Auv, le long de la RD2, les constructions doivent respecter les prescriptions de l'étude en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

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

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 4 mètres.

Les retraits ci-dessus pourront être ramenés à 3 mètres des limites séparatives : pour les aménagements et extensions mesurées (vérandas, bow-windows).

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

Entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation, doit toujours être ménagée une distance d'un minimum de 4 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance peut être réduite sans être inférieure à 3 m, lorsque les parties de façades en vis-à-vis comportent des baies secondaires et dans le cas d'extensions mesurées (vérandas, bow-windows).

ARTICLE 1 AU 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE 1 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions isolées est limitée à 6 m à l'égout du toit (R + 1 + comble), et 11 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions groupées est limitée à 9 m à l'égout du toit (R + 2 + comble), et 14 m au faîtage.

Des dépassements ponctuels pourront être autorisés pour des ouvrages techniques indispensables.

Le comble ne doit comporter qu'un niveau habitable.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Les constructions contemporaines très marquées de qualité, peuvent s'affranchir des principes de cet article édicté ci-dessous en ce qui concerne les volumes, les façades, les toitures et accessoires, les annexes et les extensions.

Les bâtiments à édifier devront respecter les principes suivants :

Dans les périmètres de protection des monuments historiques :

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent préserver l'intérêt des secteurs anciens.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne sera pas supérieur à 0,80 m par rapport au terrain naturel à l'endroit le plus bas. La partie du sous-sol apparente sera traitée à l'identique du reste de la façade.

Volumes :

Les volumes se rapprocheront des volumes traditionnels : formes générales simples, plan de la construction nettement rectangulaire dans le sens du faîtage.

Façades :

• Matériaux :

- **Dans le cadre de constructions réalisées en pierres appareillées :**

Les murs en pierres appareillées seront réalisés en moellon du pays.

Les mises en œuvre traditionnelles devront être respectées : lits bien assisés, joints ni creux, ni saillants.

Les clavages, pieds droits des baies et appuis seront réalisés en pierre de taille.

Les bardages en ardoise sont autorisés sur les parties supérieures des pignons, sous réserve que soient utilisées des ardoises naturelles ou fibrociments identiques aux matériaux de couverture.

- Dans le cadre de constructions réalisées en maçonnerie enduite ou en crépi traditionnel :

Les enduits ou crépis traditionnels devront être refaits à l'identique (dans le cas de ravalement ou transformation de façades).

A l'exception des façades commerciales, la couleur des enduits et crépis s'intégrera à la couleur des matériaux ou crépis traditionnels (le blanc pur est interdit).

• Les ouvertures - occultations :

Les ouvertures seront rectangulaires, plus hautes que larges.

Les fenêtres qui seront remplacées devront l'être par des menuiseries respectant les sections et les dispositions des menuiseries traditionnelles.

D'autres types de menuiseries pourront être autorisés dans le cadre de projet contemporain.

Les tons éclatants, les vernis, les teintes bois naturel sont interdits.

Les portes devront être des modules simples, rappelant les modèles anciens (vitrage dans les parties supérieures, impostes). Les volets seront de facture simple, dans les mêmes tons que les menuiseries. Les portes, les volets et les portails devront être en bois et peints.

Dans le cadre d'une réhabilitation de construction à usage d'habitation, les volets seront de préférence à double battant.

• Les ferronneries :

Les garde-corps de baies, terrasses, escaliers, grilles de protection seront composés d'éléments simples répétitifs. Ces éléments seront peints.

• Les gouttières :

Les gouttières devront être posées de façon à ne pas traverser les ouvertures en toiture.

Toitures et accessoires :

Les toitures seront à deux versants appuyés sur le même faîtage. Les croupes sont interdites.

La pente des versants sera comprise entre 40 et 45° sur l'horizontale.

Pour les bâtiments d'une épaisseur supérieure à 14 m, cette pente pourra être réduite à 30°.

Dans le cas de bâtiments accolés, une pente identique à celle du bâtiment voisin pourra être autorisée.

En l'absence de corniche, les débords de toiture seront limités à 0,15 m.

Les versants de toiture descendant jusqu'au sol sont interdits.

Les ruptures de pente sont interdites.

- **Les ouvertures en toiture :**

Les ouvertures constituées de châssis basculants sont autorisées, sous réserve qu'elles soient encastrées, plus hautes que larges, et axées sur les ouvertures ou sur les trumeaux maçonnés des étages inférieurs.

Les ouvertures en toiture devront être implantées sur la moitié inférieure du versant, et n'affecter qu'une part limitée de la superficie de la toiture.

Elles auront des formes verticales et étroites (à l'exception des lucarnes traditionnelles en forme de fronton).

Les lucarnes seront des lucarnes à bâtières ou à capucine.

Les lucarnes rampantes ou chiens-assis sont interdits.

- **Matériaux de couverture :**

Les toitures seront recouvertes d'ardoises naturelles ou fibrociment de couleur et de format traditionnels.

Les matériaux type zinc, cuivre, plomb, pourront être exceptionnellement admis sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte, par leur aspect, au caractère des lieux avoisinants.

En cas de réhabilitation de bâtiments existants ayant une couverture en tuile, ce matériau pourra être utilisé.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions mesurées.

- **Souches et cheminées :**

Les souches de cheminées seront implantées au faîtage, dans le même plan que les pignons, sauf lorsque le linéaire de toiture est trop important.

Les dimensions conseillées seront de 0,4 x 1,20 m.

Les annexes :

Elles présenteront une simplicité de formes et de volume.

Les abris de jardin en bois, recouverts de shingle, pourront être autorisés sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m² et leur hauteur au faîtage à 2,50 m.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), utilisés à nu, sont interdits.

Les toitures des annexes devront être à deux pentes identiques à la construction principale.

Les abris monopentes de 35° minimum pourront être autorisés s'ils sont adossés à un mur de clôture.

Les annexes autres que les abris de jardins respecteront les dispositions des constructions principales.

Les abris de jardin doivent comporter deux pentes ou une pente lorsqu'ils sont adossés à un mur de clôture.

Les couvertures en tôle sont interdites.

Les extensions :

Ces constructions seront en harmonie de matériaux et de volume avec le bâtiment principal.

Elles présenteront une simplicité de formes et de volume.

Les extensions d'annexes sont autorisées.

Dans le cas d'une extension d'un pan de toiture présentant une pente inférieure, cette même pente pourra être reprise.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), utilisés à nu, sont interdits.

Les couvertures en tôle sont interdites.

Les vérandas :

Les vérandas seront autorisées sous réserve d'une bonne harmonie avec le volume principal de la construction.

Les chevrons et les montants des vérandas devront être alignés.

La trame des montants de la véranda devra se rapprocher de la trame et des proportions des ouvertures du bâtiment auquel elle s'accolle.

Les toitures des vérandas pourront être réalisées en couvertures non translucides de type panneau sandwich.

Les bâtiments techniques seront également de formes et de volumes simples. Leur aspect, leurs matériaux et leur couleur seront en harmonie avec les constructions voisines.

Les clôtures :

Les clôtures en plaque béton ou poteaux de béton sont interdites.

• Les clôtures sur rues :

Elles devront présenter une continuité visuelle et une homogénéité de l'ensemble de la rue.

- Dans le cas d'un front bâti continu :

Les clôtures seront obligatoirement des murs en maçonnerie appareillée ou enduite en harmonie avec les matériaux de la construction existante.

Leur hauteur ne peut dépasser 2,20 m par rapport au point le plus bas.

- Dans les autres cas :

Les clôtures sur rues seront :

* des murs hauts de maçonnerie apparente ou enduite ou des murs bahuts. Ils seront réalisés en harmonie avec les matériaux de la construction existante. Leur hauteur ne peut dépasser 2,20 m pour les murs hauts, et 0,80 pour les murs bahuts.

Ou

* des haies vives (essences locales) doublées ou non de grillage.

* les grilles surmontant les murs bahuts seront des grilles métalliques simples.

Les clôtures latérales :

L'utilisation de matériau hétéroclite est interdite. La hauteur maximale des clôtures ne peut dépasser 2,20 m par rapport au point le plus bas.

Les haies vives doublées ou non de grillage sont autorisées.

• Matériaux :

Les matériaux seront :

- Les maçonneries traditionnelles : moellons de pays et appareillages traditionnels.
 - Les enduits rappelant les teintes des moellons traditionnels.
- Le blanc pur est interdit.

En dehors des périmètres de protection des monuments historiques :

Façades :

• Matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

Les matériaux de construction seront :

- Les maçonneries traditionnelles en moellon de pays respectant les mises en œuvre traditionnelles (lits bien assisés, joints non creux).
- Les enduits présenteront des teintes se rapprochant des teintes des matériaux traditionnels.
- Les bardages bois.
- Les bardages en ardoise sont autorisés en partie supérieure des pignons.
- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings), utilisés à nu sont interdits.

• Les ouvertures :

Les baies participeront au volume général des constructions.

Les fenêtres qui seront remplacées devront l'être par des menuiseries sous réserves qu'elles respectent les sections et les dispositions des menuiseries traditionnelles. D'autres types de menuiseries pourront être autorisés dans le cadre de projet contemporain.

Les Toitures :

Les toitures des constructions principales auront des pentes comprises entre 40 et 50° sur l'horizontale.

Pour les bâtiments dont l'épaisseur est supérieure à 14 m, cette pente pourra être réduite à 30°.

• Matériaux de couverture :

Les toitures seront recouvertes d'ardoises naturelles ou fibrociment de couleur et de format traditionnels.

Les annexes :

Elles présenteront une simplicité de formes et de volume.

Les abris de jardin en bois, recouverts de shingle, pourront être autorisés sous réserve que leur surface soit inférieure à 20 m² et leur hauteur au faîtage à 2,50 m.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), utilisés à nu, sont interdits.

• Toitures des annexes :

Dans le cas d'annexes accolées au bâtiment principal, les toitures seront réalisées :

- Soit à 2 pentes identiques à la construction existante.
- Soit à 1 pente de 30° minimum.

Dans le cas d'impossibilité technique, une pente inférieure pourra être autorisée, sous réserve d'être dissimulée par un acrotère.

Dans le cas d'annexes réalisées en limite séparative, les toitures seront réalisées :

- Soit à 2 pentes comprises entre 40° et 50°.
- Soit à 1 pente à 30° minimum, sauf dans le cas de l'extension de bâtiment existant où la pente sera identique au bâtiment existant.

Les toitures des abris de jardin doivent comporter deux pentes ou une pente lorsqu'ils sont adossés à un mur de clôture.

Les extensions :

Ces constructions seront en harmonie de matériaux et de volume avec le bâtiment principal.

Elles présenteront une simplicité de formes et de volume.

Elles seront jointives au bâtiment principal ou implantées en limite séparative.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), utilisés à nu, sont interdits.

Les couvertures en tôle sont interdites.

Les vérandas :

Les vérandas seront autorisées sous réserve d'une bonne harmonie avec le volume principal de la construction.

Les chevrons et les montants des vérandas devront être alignés.

Les toitures des vérandas pourront être réalisées en couvertures non translucides de type panneau sandwich.

Les Clôtures :

Les clôtures en plaque de béton ou poteaux de béton sont interdites.

• Les clôtures en façade :

Les clôtures seront réalisées en harmonie de matériau avec les constructions principales et avec les murs de clôture voisins.

Elles seront constituées :

- De murs maçonnés de 2,20 m maximum par rapport au point le plus bas.
- De murs bahut (hauteur : 0,80 m), maçonnerie traditionnelle ou enduite, doublés ou non de haies vives et surmontés de grilles métalliques simples peintes ou de lisses (bois, PVC, métal).
- De haies vives doublées ou non de grillage.
- De barrières ou de portails ou portillons en harmonie avec les clôtures.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra dépasser 2,20 m par rapport au point le plus bas.

• Les clôtures latérales :

L'utilisation de matériaux hétéroclites est interdite. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20 m.

Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, la partie de la clôture située entre le bâtiment et la rue pourra également être réalisée par un mur traité à l'identique des constructions et dont la hauteur sera inférieure à 2,20 m par rapport au point le plus bas.

Une dérogation à l'ensemble des règles de l'article 11 pourra être accordée pour l'installation des bases de vie dans le cadre de grand chantier, ainsi que les constructions localisée dans le secteur 1AUV des gens du voyage.

ARTICLE 1 AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

En particulier, à l'exception des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées, et notamment :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation : deux places par logement.
- Pour les constructions réhabilitées ou les locaux transformés à usage d'habitation : une place par 75 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux : une place par 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par emploi.
- Pour les constructions à usage d'hôtel ou de restaurant : une place par chambre et une place par 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les hôpitaux, cliniques : une place par deux lits.
- Pour les établissements d'enseignement de 1^{er} degré : deux places par classe.
- Pour les établissements d'enseignement de second degré: 3 places par classe.
- Pour les établissements d'enseignement du supérieur: 5 places par classe

Dans le cas de lotissement, il sera exigé en supplément à l'usage des visiteurs, une place par tranche entamée de trois parcelles.

ARTICLE 1 AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts...).

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Pour les opérations d'habitat collectif concernant plus de 5000 m² de surface de plancher, il devra être aménagé un espace vert commun sur 10 % minimum de la surface totale du terrain.

ARTICLE 1 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUE

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques.

2 – Secteur et sous-secteur

La zone 1AUE comprend un secteur 1AUEc à vocation d'activités commerciales comprenant lui-même un sous-secteur 1AUEcra qui correspond à l'emprise de protection particulière des sites d'intérêt archéologique.

Les secteurs 1AUEc correspondent à des secteurs éloignés du centre-ville et sans intérêt particulier sur le plan patrimonial. Par contre, situés aux entrées de la ville, elles sont en co-visibilité avec le centre de celle-ci et méritent de ce fait une protection en termes de paysages urbains.

3 – Rappel

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE 1 AUE 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture de carrières,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...),
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.
- Les chenils, les volières.

Dans le secteur 1AUEc sont en outre interdites :

- Les éoliennes.

ARTICLE 1 AUE 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisés, dans la mesure où tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération soient réalisés, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au Code de l'Urbanisme, sous forme d'opération d'ensemble, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux ou de services comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité ou de nuisances de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, à condition que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

Dans le secteur 1AUEc, sous forme d'opération d'ensemble et dans la mesure où la localisation ne compromettra pas l'aménagement de l'ensemble de la zone, ne sont admis que :

- Les établissements à usage d'activités commerciales comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité ou de nuisances de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, à condition que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

Rappel : dans le sous-secteur 1AUEcra, les permis de construire peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur des sites archéologiques.

ARTICLE 1 AUE 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de l'environnement.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la sécurité pour la circulation sera assurée.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE 1 AUE 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

b) Eaux résiduelles des activités

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe, ou à l'exutoire naturel.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

De plus, il pourra être demandé l'installation d'un dispositif de régulation des débits d'eaux pluviales rejetées.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Dans les opérations d'ensemble, la réalisation des branchements et des réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

4 – Eclairage public

Dans les lotissements et opérations groupées de plus de quatre lots, la réalisation d'un éclairage public est obligatoire.

ARTICLE 1 AUE 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AUE 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à 10 m au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées.

Cette marge de reculement pourra être portée à 5 m pour les bâtiments techniques de faible emprise, tels que poste transformateur, local de gardiennage, d'accueil...

Le long de la RN13, les constructions doivent respecter les prescriptions de l'étude en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 AUE 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement et à la sécurité.

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou avec un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout : $R = H/2$ sans être inférieur à 4 m.

La hauteur H est mesurée à l'égout du toit, du terrain naturel avant travaux.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance d'au minimum 4 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1 AUE 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE 1 AUE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Habitat :

La hauteur maximale des habitations autorisées est de 6 m à l'égout du toit (R + 1 + C) et 11 m au faîtage.

Autres constructions :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m de la hauteur totale au faîtage. Des dépassements ponctuels de cette hauteur pourront être autorisés pour des ajustements techniques, fonctionnels ou architecturaux.

ARTICLE 1 AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Dans le secteur 1AUEc : D'une façon générale, afin de ne pas grever le paysage, les teintes claires sont réservées aux surfaces très décomposées, ainsi qu'à la mise en peinture des éléments de petite dimension.

L'harmonie des nouveaux immeubles avec ceux qui existent devra être recherchée :

- dans le respect des gabarits des volumes environnants et des orientations de faîtage,
- dans le rythme et les dimensions des percements, portes et fenêtres, qui exprimeront la verticalité,
- Dans la couleur et la texture des matériaux employés,
- Dans la couleur des menuiseries et en règle générale de toute partie recevant une peinture.

Les matériaux seront choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et aux altérations, pour leur aspect satisfaisant.

Les toitures des constructions nouvelles auront une configuration et des pentes se composant avec celles des constructions voisines.

Sont interdits :

- les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées...,
- l'utilisation à nu, en parement extérieur, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...,
- les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées...

ARTICLE 1 AUE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
- Pour les établissements artisanaux et industriels : une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher, avec une place minimum par emploi.
- Pour les entrepôts : une place par 100 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services : un place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements commerciaux : une place par 60 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels et restaurants : une place par chambre et une place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les logements de fonction : deux places par logement.

ARTICLE 1 AUE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les espaces restés libres après implantations des constructions, et plus particulièrement les parkings, doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les dépôts de matériaux doivent être dissimulés par des haies vives et arbustes d'essences locales à feuilles persistantes.

Les espaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constitués soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones ou parcelles devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres et buissons.

Les marges de recul par rapport aux voies devront comporter des rideaux de buissons et éventuellement des espaces verts.

ARTICLE 1 AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme.

2 – Secteur

La zone 2AU comprend un secteur **2AUra**, qui correspondant à l'emprise de protection particulière des sites d'intérêt archéologique.

3 – Rappel

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE 2 AU 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2 AU 02.

ARTICLE 2 AU 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisés :

- Les équipements publics d'infrastructure.
- Les clôtures.
- Les aménagements, extensions, réhabilitations des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du P.L.U.

ARTICLE 2 AU 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de l'environnement.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou

deux accès en sens unique.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

ARTICLE 2 AU 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Le système d'assainissement devra être conforme au zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur.

b) Eaux résiduelles des activités

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe, ou à l'exutoire naturel.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

De plus, il pourra être demandé l'installation d'un dispositif de régulation des débits d'eaux pluviales rejetées.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Dans les opérations d'ensemble, la réalisation des branchements et des réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

ARTICLE 2 AU 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AU 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées,

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

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 4 mètres.

Les retraits ci-dessus pourront être ramenés à 3 mètres des limites séparatives : pour les aménagements et extensions mesurées (vérandas, bow-windows).

ARTICLE 2 AU 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation, doit toujours être ménagée une distance d'un minimum de 4 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance peut être réduite sans être inférieure à 3 m, lorsque les parties de façades en vis-à-vis comportent des baies secondaires et dans le cas d'extensions mesurées (vérandas, bow-windows).

ARTICLE 2 AU 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE 2 AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions isolées est limitée à 6 m à l'égout du toit (R + 1 + comble), et 11 m au faîtage.

Des dépassements ponctuels pourront être autorisés pour des ouvrages techniques indispensables.

Le comble ne doit comporter qu'un niveau habitable.

ARTICLE 2 AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Les aménagements, extensions et réhabilitations des habitations existantes à la date d'approbation du P.L.U devront respecter les principes suivants :

Façades :

• **Matériaux :**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

Les matériaux de construction seront :

- Les maçonneries traditionnelles en moellon de pays respectant les mises en œuvre traditionnelles (lits bien assisés, joints non creux).
- Les enduits présenteront des teintes se rapprochant des teintes des matériaux traditionnels.
- Les bardages bois.
- Les bardages en ardoise sont autorisés en partie supérieure des pignons.
- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings), utilisés à nu sont interdits.

• **Les ouvertures :**

Les baies participeront au volume général des constructions.

Les fenêtres qui seront remplacées devront l'être par des menuiseries sous réserves qu'elles respectent les sections et les dispositions des menuiseries traditionnelles.

D'autres types de menuiseries pourront être autorisés dans le cadre de projet contemporain.

• **Les vérandas :**

Les vérandas seront autorisées sous réserve d'une bonne harmonie avec le volume principal de la construction.

Les chevrons et les montants des vérandas devront être alignés.

Les toitures des vérandas pourront être réalisées en couvertures non translucides de type panneau sandwich.

Les Toitures :

Les toitures des constructions principales auront des pentes comprises entre 40° et 50° sur l'horizontale.

• **Matériaux de couverture :**

Les matériaux de couverture seront :

- L'ardoise naturelle ou des matériaux d'aspect similaire (ardoise fibrociment de couleur et de format similaires aux ardoises traditionnelles). Les bardeaux d'asphalte sont interdits.

• **Toitures des annexes :**

Dans le cas d'annexes accolées au bâtiment principal, les toitures seront réalisées :

- Soit à 2 pentes identiques à la construction existante.
- Soit à 1 pente de 30° minimum.

Dans le cas d'impossibilité technique, une pente inférieure pourra être autorisée, sous réserve d'être dissimulée par un acrotère.

Dans le cas d'annexes réalisées en limite séparative, les toitures seront réalisées :

- Soit à 2 pentes comprises entre 40° et 50°.
- Soit à 1 pente à 30° minimum, sauf dans le cas de l'extension de bâtiment existant où la pente sera identique au bâtiment existant.

Les annexes :

L'utilisation de matériaux hétéroclites, de tôle ondulée ou en fibrociment ainsi que de matériaux destinés à être recouverts utilisés à nu (brique creuse, parpaing) est interdite.

Les bâtiments techniques seront également de formes et de volumes simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines.

Les abris de jardin en bois sont autorisés sous réserve que leur surface soit inférieure à 10m² et leur hauteur au faîtage à 2,50 m. Les toitures des abris de jardin doivent comporter deux pentes ou une pente lorsqu'ils sont adossés à un mur de clôture.

Les extensions :

Ces constructions seront en harmonie de matériaux et de volume avec le bâtiment principal. L'utilisation de matériaux hétéroclites, de tôle ondulée ou en fibrociment ainsi que de matériaux destinés à être recouverts utilisés à nu (brique creuse, parpaing) est interdite.

Les Clôtures :

Les clôtures en plaque de béton ou poteaux de béton sont interdites.

• Les clôtures en façade :

Les clôtures seront réalisées en harmonie de matériau avec les constructions principales et avec les murs de clôture voisins.

Elles seront constituées :

- De murs maçonnés de 2,20 m maximum par rapport au point le plus bas.
- De murs bahut (hauteur : 0,80 m), maçonnerie traditionnelle ou enduite, doublés ou non de haies vives et surmontés de grilles métalliques simples peintes ou de lisses (bois, PVC, métal).
- De haies vives doublées ou non de grillage.
- De barrières ou de portails ou de portillons en harmonie avec les clôtures.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra dépasser 2,20 m par rapport au point le plus bas.

• Les clôtures latérales :

L'utilisation de matériaux hétéroclites est interdite. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20 m par rapport au point le plus bas.

Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, la partie de la clôture située entre le bâtiment et la rue pourra également être réalisée par un mur traité à l'identique des constructions et dont la hauteur sera inférieure à 2,20 m par rapport au point le plus bas.

Les constructions contemporaines très marquées et de qualité peuvent s'affranchir des principes édictés ci-dessus.

ARTICLE 2 AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

ARTICLE 2 AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts...).

ARTICLE 2 AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES** **AGRICOLES ET NATURELLES**

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone naturelle à vocation exclusivement agricole.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 – Secteur

La zone A comprend un secteur Ara qui correspond à l'emprise de protection particulière des sites d'intérêt archéologique.

3 – Rappel

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE A 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A 02, y compris :

- Le stationnement isolé des caravanes et mobil homes à l'exception du camping dit « à la ferme »,
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, chiffons, ordures...).
- Les éoliennes.

ARTICLE A 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Rappel : dans le secteur Ara, les permis de construire peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur des sites archéologiques.

Sont autorisées les constructions ou installations agricoles sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article A 01 :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole ou aux agriculteurs sous réserve qu'elles soient implantées à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face,
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent

pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone et restent limités,

- La réhabilitation et le changement d'affectation des bâtiments
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation des infrastructures routières (bassin de rétention...).
- Les exhaussements et affouillements du sol, ainsi que tous travaux liés à la mise aux normes autoroutières de la RN 13 et les travaux, aménagements, installations et constructions qui lui sont associés,
- L'aménagement d'un itinéraire de substitution, ainsi que d'un échangeur et d'un demi-échangeur liés à la mise aux normes autoroutières de la RN 13.

ARTICLE A 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de l'environnement.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

ARTICLE A 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions, si le réseau existe.

En l'absence de réseau, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe, ou à l'exutoire naturel.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE A 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales :

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 10 mètres de l'alignement des RD,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance d'un minimum 4 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée ou un seul niveau de combles aménageables (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres à faîtage.

Des dépassements ponctuels de la hauteur pourront être admis pour des ajustements techniques ou fonctionnels indispensables.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les dépôts et installations divers, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces naturels.

2 – Secteurs

Cette zone comprend :

- un secteur NH où les constructions à des fins d'habitat sont autorisées,
- un secteur NS, secteur naturel de la station d'épuration,
- un secteur 1N de maintien du caractère naturel des lieux avec possibilité d'extensions modérées aux habitations principales déjà construites et de constructions d'annexes
- un secteur 2N de protection stricte en raison de la qualité des sites et des paysages.
- Deux sous-secteurs 1Nra et 2Nra, qui correspondent à l'emprise de protection particulière des sites d'intérêt archéologique

3 – Rappel

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE N 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article N 02, y compris :

- Le stationnement isolé des caravanes et mobil homes,
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...).
- Les éoliennes.

Dans le secteur 2N, sont interdites :

- Les constructions de toute nature, à l'exception des ouvrages liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Rappel : dans les sous-secteurs 1Nra et 2Nra, les permis de construire peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur des sites archéologiques.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les stations d'épuration,

- Les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que tous travaux liés à la mise aux normes autoroutières de la RN 13 et les travaux, aménagements, installations et constructions qui lui sont associés,
- L'aménagement d'un itinéraire de substitution, ainsi que d'un échangeur et d'un demi-échangeur liés à la mise aux normes autoroutières de la RN 13.

Dans le secteur 1N, ne sont admis que :

- Les rénovations, les annexes contiguës ou non et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U, dans la limite de :
 - 50 % de surface supplémentaire pour les constructions d'une surface (surface de plancher) de moins de 100 m²
 - 40 % de surface supplémentaire pour les constructions d'une surface (surface de plancher) comprise entre 100 m² et 150 m².
 - 30 % de surface supplémentaire pour les constructions d'une surface (surface de plancher) supérieure à 150 m².
- La réhabilitation et les changements d'affectation des bâtiments existants
- Le changement de destination des bâtiments existants.

Toutes rénovations, réhabilitations et changements de destination, sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et à son développement.

Dans le secteur NH, ne sont admis que :

- Les constructions individuelles,
- L'extension des bâtiments,
- Les annexes aux constructions.
- La réhabilitation et les changements d'affectation des bâtiments existants
- Le changement de destination des bâtiments existants.

Dans le secteur NS, ne sont admis que :

- Les ouvrages d'épuration des eaux, et les bâtiments liés à son exploitation.

ARTICLE N 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de l'environnement.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la sécurité pour la circulation sera assurée.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE N 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement. Toutefois, le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions, lorsqu'il existe.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe, ou à l'exutoire naturel.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

De plus, il pourra être demandé l'installation d'un dispositif de régulation des débits d'eaux pluviales rejetées.

2 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain.

ARTICLE N 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les secteurs Nh et 1N, en l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur des terrains aptes à recevoir l'assainissement individuel et sur une unité foncière d'une superficie minimale de 1000 m².

ARTICLE N 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 10 mètres de l'alignement des RD,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Les constructions et installations pourront s'implanter en limite d'emprise des chemins ruraux. Aucun accès nouveau sur ce chemin ne sera autorisé.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

Le long de la RN13, les constructions doivent respecter les prescriptions de l'étude en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de reconstruction après un sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance d'au minimum 4 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 %.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménageables).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.