

AVEC MODIFICATION SIMPLIFIEE DU 23/05/2012



N A N C Y
COUR BONSECOURS
258 Av. DE STRASBOURG
54000 N A N C Y
TEL 03 83 85 60 60
FAX 03 83 85 60 69

*Vu pour être annexé à la délibération N° 01/2010
du Conseil Municipal de NAIVES-ROSIÈRES
en date du 18.02.2010
approuvant le Plan Local d'Urbanisme
Le Maire,*



3 Règlement d'urbanisme

**Plan Local d'Urbanisme
Commune de NAIVES-ROSIÈRES**

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. Champ d'application territorial du plan

Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Article 3. Division du territoire en zones

Article 4. Principe d'application du présent règlement et plus particulièrement de l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones

Article 5. Le présent règlement a été élaboré à partir de la liste des occupations et utilisations du sol suivantes

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA

Dispositions applicables à la zone UB

Dispositions applicables à la zone UC

Dispositions applicables à la zone UL

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1 AU

Dispositions applicables à la zone 1 AUX

Dispositions applicables à la zone 2 AU

Dispositions applicables à la zone 2 AUX

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dispositions applicables à la zone A

Dispositions applicables à la zone N

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R. 123-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de NAIVES-ROSIÈRES délimité sur le plan n° 1 par tiretés entrecoupé de croix.

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

2.1 Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme

2.2 S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols, créées en application de législations particulières, et qui sont reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du P.L.U.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU" et en zones Naturelles et forestières "zones N" et zone agricole A

3.1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

Les zones urbaines comprennent les zones et les secteurs suivants:

- zone UA : Principalement affectée à l'habitation, cette zone urbaine, à caractère surtout ancien, et dense, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel, ou qui concourent à l'équipement de la commune ;

- zone UB : Principalement affectée à l'habitation, cette zone urbaine, à densité moyenne, et à caractère pavillonnaire récent, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le prolongement naturel, ou qui concourent à l'équipement de la commune.
- zone UC : Principalement affectée à l'habitation, cette zone est peu dense et l'habitat y est plus diffus. La zone est située en entrée de ville et fait également la liaison entre les bourgs de Naives et de Rosières. Elle comprend le secteur UC.a où la densité est plus faible.
- Zone UL: Zone urbaine affectée aux activités et équipements de sports et loisirs.

3.2 - LES ZONES À URBANISER "zones AU"

- zone 1AU : Zone naturelle non équipée, destinée à une urbanisation ultérieure (habitat); elle comprend les secteurs 1AU.a, 1AU.b, 1AU.c et 1AU.d destinés à accueillir sous conditions d'être équipée des constructions à usage d'habitation et décrits ci-dessous :
 - Secteur 1AU.a correspond à une opération d'aménagement d'ensemble
 - Secteur 1AU.b correspond à des opérations d'aménagement au coup par coup
 - Secteurs 1AU.c et 1AU.d correspondent aux parcelles à urbaniser (habitat) en entrée de ville.
- zone 1AUX : Zone naturelle non équipée, destinée à une urbanisation ultérieure (activités économiques); elle peut accueillir, sous condition d'être équipée, des constructions à usage d'activités commerciales ou artisanale;
- zone 2AU : Zone naturelle non équipée, destinée à une urbanisation ultérieure (réserve foncière pour le développement futur de l'habitat).
- zone 2AUX : Zone naturelle non équipée, destinée à une urbanisation ultérieure (réserve foncière pour activités économiques).

3.3 - LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Les zones naturelles et agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

a) La zone A, zone de richesses économiques ou naturelles. N'y sont autorisées que les constructions liées à l'exploitation de ces richesses.

b) La zone N est une zone de sites ou de risques où il est indispensable d'établir une réglementation susceptible d'assurer la sauvegarde des espaces boisés et la protection des biens et des personnes.

Elle comprend les secteurs suivants :

- N.a correspondant à la zone naturelle où sont autorisées sous conditions les implantations d'abris de jardins.

- N.j correspondant à la zone naturelle où sont autorisées sous conditions les implantations de garages et d'abris de jardins.

- N.l correspondant à une zone de loisirs
- N.c correspondant à une zone où les carrières sont autorisées.

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements réservés figurent aux documents graphiques avec leur numéro d'opération.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT DE L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites.

Par conséquent les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.

L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1.

ARTICLE 5 - LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- à l'habitation et leurs dépendances,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- aux commerces,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à la fonction d'entrepôt,
- à l'exploitation agricole ou forestière

2. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- soumises à déclaration,
- soumises à autorisation,
- les carrières.

4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :

- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

5. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :

- les habitations légères de loisirs,
- les résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs.

6. LES TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS SUIVANTS

- les parcs d'attractions,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,

7. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS LIEES A LA REALISATION ET A L'EXPLOITATION DE CES EQUIPEMENTS.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Les autorisations sollicitées sur des terrains susceptibles d'être inondés pourront être soumises à des prescriptions en raison des risques d'inondation, voire refusées en cas d'absence de prise en compte du risque.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1. Les clôtures sont soumises à déclaration (délibération du 27 février 2008).
2. **Permis de démolir** : Le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection d'un monument historique classé ou inscrit.
3. Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot ou îlot de propriété d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 Les constructions destinées :
 - à l'industrie.
 - à l'activité agricole.
- 2 Les installations classées suivantes :
 - les carrières.
- 3 Camping et stationnement de caravanes :
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes,
 - les caravanes isolées.
- 4 Les installations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.
- 5 Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les parcs d'attractions,
 - les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les exhaussements et affouillements,
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage :

- d'artisanat, sous condition de ne pas générer de nuisances ou de risques pour le voisinage
- d'entrepôts sous condition d'être lié à une activité autorisée dans la zone,

2. Les installations classées à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec le caractère de la zone, et dès lors qu'elles n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
Les caractéristiques de ces accès seront fixées par le gestionnaire de la voirie concernée. (Département, Commune).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

3.2. Voirie

Les dimensions, profiles et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent, ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

I - Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public. L'alimentation en eau potable par puits, captage ou forage est interdite.

Assainissement

I - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en l'absence de réseau public complet d'assainissement, un assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur doit être réalisé.

Les eaux usées industrielles doivent être subordonnées à un pré-traitement si besoin avant évacuation dans le réseau public d'assainissement conformément aux règles en vigueur.

II Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra être réalisée au moyen d'équipements ou d'installations adéquats réalisés sur le terrain. L'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ne sera admise que pour les flux résiduels qui ne pourraient pas être traités sur le terrain.

Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade de toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement ou dans le prolongement des constructions voisines (c'est à dire, dans ce dernier cas, observer le même retrait ou un retrait intermédiaire entre ceux des bâtiments existants contigus).

Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle sous réserve de la bonne insertion du bâtiment dans le tissu urbain environnant.

Au carrefour de deux voies ou en l'absence de constructions voisines, les constructions pourront s'implanter en respectant un recul de 3 à 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Cet article ne s'applique pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantés soit à l'alignement, soit en recul.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions voisines préexistantes sont édifiées en ordre continu, la façade sur rue de toute construction nouvelle doit être implantée sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Cependant, lorsque la façade sur rue de l'unité foncière est supérieure à 10 m, la construction nouvelle doit être implantée sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies.

Cette règle ne s'applique pas:

- pour les bâtiments implantés à l'arrière de constructions existantes sur rue,
- pour la transformation ou l'extension des constructions existantes.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la construction s'implantera à une distance minimale de 3 m de la limite séparative.

Cet article ne s'applique pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront soit jouxter les limites séparatives soit être implantés en recul de celles-ci.

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article UA 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale du bâtiment, toute saillie comprise.

L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 16 m².

Article UA 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre son point le plus haut et le sol naturel avant travaux, étant exclus les ouvrages techniques tels que cheminées, gaines, etc...

En cas de terrain en pente, la cote de référence sera le point le plus bas des niveaux du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

Cependant, lorsque le bâtiment projeté s'inscrit dans un alignement de bâtiments existants, la hauteur des constructions calculée à l'égout du toit doit être, soit:

- à égale hauteur de l'un ou l'autre des égouts voisins
- en-dessous de l'égout le plus haut et au-dessus de l'égout le plus bas des bâtiments voisins.

Cette deuxième règle prévaut sur la première en cas de contradiction entre les deux règles.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article UA 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

Toitures :

- La forme des toitures (nombre de pans - pente) doit respecter le contexte bâti.
- L'axe du faîtage principal doit être parallèle aux voies dans la mesure du possible. En cas de parcelle d'angle, le faîtage sera parallèle au moins à une des deux voies.
- La couverture des bâtiments doit respecter l'aspect des tuiles dans la palette des rouge à brun utilisées traditionnellement
- Les fenêtres de toit et les panneaux solaires seront autorisés sous condition de leur bonne intégration et qu'ils soient axés avec l'ensemble des ouvertures de la façade.
- De même, des toitures de forme et d'aspect différents pourront être admises en cas de recours à des techniques de production d'énergies renouvelables ou de retenue des eaux pluviales. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

Façades :

- Les ravalements de façades, réhabilitations, modifications et extensions d'existant ainsi que les nouvelles constructions devront participer à la mise en valeur du patrimoine bâti de la zone qui correspond au cœur historique du village.
- La couleur et l'aspect des enduits devront s'inspirer de ceux du bâti ancien. Il faut se référer au nuancier réalisé par le Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine, consultable en mairie.
- Il est interdit de laisser apparents des matériaux destinés à être revêtus
- Les matériaux brillants en habillage de façade ou en toiture, sont interdits.
- La construction bois est autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans son contexte.
- Des matériaux de forme et d'aspect différents pourront être admis s'ils permettent d'éviter des émissions de gaz à effet de serre. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

Ouvertures :

- Les fenêtres seront de proportions verticales plus hautes que larges.
- Les caissons des volets roulants extérieurs sont interdits. Les caissons ne devront pas être visibles depuis l'extérieur et seront posés en retrait.

Les vérandas et autres structures de même nature ne sont pas soumises aux règles précitées.

Les clôtures :

Les clôtures en limite d'emprise publique seront constituées soit par un mur haut, soit par un muret surélevé d'une grille et doublé ou non d'une haie, soit par une haie végétale. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Ravalement, réhabilitation et modification d'existant:

Les éléments architecturaux remarquables seront préservés et mis en valeur.

Les ouvertures devront respecter le rythme et les proportions des percements actuels.

Les matériaux naturels sont prioritairement préconisés dans le cadre de la rénovation ou de la restauration.

Article UA 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions quelque soit leur destination.

En cas de changement de destination, d'aménagement de constructions existantes, de reconstruction après sinistre ou de démolition, les droits acquis au titre de la construction préexistante seront conservés.

Dans les cas particuliers, des prescriptions adaptées au contexte et à la situation de stationnement dans le quartier pourront être fixées.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis doivent être aménagés (aménagement végétal et/ou minéral), et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Il est conseillé de choisir les végétaux dans un registre local.

SECTION III

POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Les autorisations sollicitées sur des terrains susceptibles d'être inondés pourront être soumises à des prescriptions en raison des risques d'inondation, voire refusées en cas d'absence de prise en compte du risque.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1. Les clôtures sont soumises à déclaration (délibération du 27 février 2008).
2. **Permis de démolir** : Le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection d'un monument historique classé ou inscrit.
3. Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot ou îlot de propriété d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 Les constructions destinées :
 - à l'industrie.
 - à l'activité agricole.
- 2 Les installations classées suivantes :
 - les carrières.
- 3 Camping et stationnement de caravanes :
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes,
 - les caravanes isolées.
- 4 Les installations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.
- 5 Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les parcs d'attractions,
 - les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les exhaussements et affouillements,
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage :

- o d'hébergement hôtelier sous condition que ce soient sous forme de chambres d'hôtes chez l'habitant.
- o d'artisanat, sous condition de ne pas générer de nuisances ou de risques pour le voisinage
- o d'entrepôts sous condition d'être lié à une activité autorisée dans la zone,

2. Les installations classées à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec le caractère de la zone, et dès lors qu'elles n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
Les caractéristiques de ces accès seront fixées par le gestionnaire de la voirie concernée. (Département, Commune).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

3.2. Voirie

Les dimensions, profiles et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent, ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

I - Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public. L'alimentation en eau potable par puits, captage ou forage est interdite.

Assainissement

I - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en l'absence de réseau public complet d'assainissement, un assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur doit être réalisé.

Les eaux usées industrielles doivent être subordonnées à un pré-traitement si besoin avant évacuation dans le réseau public d'assainissement conformément aux règles en vigueur.

II Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra être réalisée au moyen d'équipements ou d'installations adéquats réalisés sur le terrain. L'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ne sera admise que pour les flux résiduels qui ne pourraient pas être traités sur le terrain.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies, ce retrait étant au moins égal à 5 mètres de la limite.

Cet article ne s'applique pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantés soit à l'alignement, soit en recul.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite.

Cet article ne s'applique pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront soit jouxter les limites séparatives soit être implantés en recul de celles-ci.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article UB 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale du bâtiment, toute saillie comprise.

L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 16 m².

Article UB 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre son point le plus haut et le sol naturel avant travaux, étant exclus les ouvrages techniques tels que cheminées, gaines, etc... En cas de terrain en pente, la cote de référence sera le point le plus bas des niveaux du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article UB 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

Toitures :

- La forme des toitures (nombre de pans - pente) doit respecter le contexte bâti.
- L'axe du faîtage principal doit être parallèle aux voies dans la mesure du possible. En cas de parcelle d'angle, le faîtage sera parallèle au moins à une des deux voies.
- La couverture des bâtiments doit respecter l'aspect des tuiles dans la palette des rouge à brun utilisées traditionnellement
- Les fenêtres de toit et les panneaux solaires seront autorisés sous condition de leur bonne intégration et qu'ils soient axés avec l'ensemble des ouvertures de la façade.
- De même, des toitures de forme et d'aspect différents pourront être admises en cas de recours à des techniques de production d'énergies renouvelables ou de retenue des eaux pluviales. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

Façades :

- La couleur et l'aspect des enduits devront s'inspirer de ceux du bâti ancien. Il faut se référer au nuancier réalisé par le Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine, consultable en mairie.
- Il est interdit de laisser apparents des matériaux destinés à être revêtus
- Les matériaux brillants en habillage de façade ou en toiture, sont interdits
- La construction bois est autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans son contexte.
- Des matériaux de forme et d'aspect différents pourront être admis s'ils permettent d'éviter des émissions de gaz à effet de serre. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

Ouvertures :

- Les caissons des volets roulants extérieurs sont interdits. Les caissons ne devront pas être visibles depuis l'extérieur et seront posés en retrait.

Les vérandas et autres structures de même nature ne sont pas soumises aux règles précitées.

Les clôtures :

Les clôtures en limite d'emprise publique seront constituées soit par un muret surélevé d'une grille et doublé ou non d'une haie soit par une haie végétale.
La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Article UB 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions quelque soit leur destination.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Cependant, une seule place sera nécessaire pour les logements financés par l'état.

En cas de changement de destination, d'aménagement de constructions existantes, de reconstruction après sinistre ou de démolition, les droits acquis au titre de la construction préexistante seront conservés.

Dans les cas particuliers, des prescriptions adaptées au contexte et à la situation de stationnement dans le quartier pourront être fixées.

Article UB 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis, les voies, les aires de stationnement, doivent être aménagés (aménagement végétal et/ou minéral), et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Il est conseillé de choisir les végétaux dans un registre local.

SECTION III**POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Pas de prescription.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Les autorisations sollicitées sur des terrains susceptibles d'être inondés pourront être soumises à des prescriptions en raison des risques d'inondation, voire refusées en cas d'absence de prise en compte du risque.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1. Les clôtures sont soumises à déclaration (délibération du 27 février 2008).
2. Permis de démolir : Le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection d'un monument historique classé ou inscrit.
3. Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot ou îlot de propriété d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 Les constructions destinées :
 - à l'industrie.
 - à l'activité agricole.
- 2 Les installations classées suivantes :
 - les carrières.
- 3 Camping et stationnement de caravanes :
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes,
 - les caravanes isolées.
- 4 Les installations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.
- 5 Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les parcs d'attractions,
 - les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les exhaussements et affouillements,
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage :

- d'hébergement hôtelier sous condition que ce soient sous forme de chambres d'hôtes chez l'habitant.
- d'artisanat, sous condition de ne pas générer de nuisances ou de risques pour le voisinage
- d'entrepôts sous condition d'être lié à une activité autorisée dans la zone,

2. Les installations classées à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec le caractère de la zone, et dès lors qu'elles n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 : Accès et voirie

Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

La largeur minimale de l'accès est de 3 mètres.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Les caractéristiques de ces accès seront fixées par le gestionnaire de la voirie concernée. (Département, Commune).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Voirie

Les dimensions, profils et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent, ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur minimale de voirie est de 5,50 mètres.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX***Alimentation en eau*****I - Eau potable**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public. L'alimentation en eau potable par puits, captage ou forage est interdite.

Assainissement**I - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en l'absence de réseau public complet d'assainissement, un assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur doit être réalisé.

Les eaux usées industrielles doivent être subordonnées à un pré-traitement si besoin avant évacuation dans le réseau public d'assainissement conformément aux règles en vigueur.

II Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra être réalisée au moyen d'équipements ou d'installations adéquats réalisés sur le terrain. L'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ne sera admise que pour les flux résiduels qui ne pourraient pas être traités sur le terrain.

Electricité et téléphone

Les réseaux d'alimentation en électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique démontrée.

Article UC 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescriptions.

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de:

- 30 mètres de la limite de la voie sacrée en UC.a,
- 20 mètres de la limite de la voie sacrée dans le reste de la zone,
- 10 mètres de la limite des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés.

Aucune construction ne peut être installée à moins de 3 mètres de l'alignement des chemins ruraux, sentiers, fossés de drainage, et d'une manière générale de toute emprise d'intérêt collectif.

Cet article ne s'applique pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantés soit à l'alignement, soit en recul.

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite.

Dans le secteur UC.a, ce retrait est de 5 mètres minimum.

Cet article ne s'applique pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront soit jouxter les limites séparatives soit être implantés en recul de celles-ci.

Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article UC 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale du bâtiment, toute saillie comprise.

L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 16 m².

Article UC 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre son point le plus haut et le sol naturel avant travaux, étant exclus les ouvrages techniques tels que cheminées, gaines, etc... En cas de terrain en pente, la cote de référence sera le point le plus bas des niveaux du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article UC 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

Toitures :

- La forme des toitures (nombre de pans - pente) doit respecter le contexte bâti.
- L'axe du faîtage principal doit être parallèle aux voies pour les toitures à pans. En cas de parcelle d'angle, le faîtage sera parallèle au moins à une des deux voies.
- Les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées. Les autres types de toitures terrasses ne sont autorisées que sur des éléments architecturaux mineurs.
- La couverture des bâtiments (hors toiture-terrasse végétalisée) doit respecter l'aspect des tuiles dans la palette des rouge à brun utilisées traditionnellement

- Les fenêtres de toit et les panneaux solaires seront autorisés sous condition de leur bonne intégration et qu'ils soient axés avec l'ensemble des ouvertures de la façade.
- De même, des toitures de forme et d'aspect différents pourront être admises en cas de recours à des techniques de production d'énergies renouvelables ou de retenue des eaux pluviales. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

Façades :

- La couleur et l'aspect des enduits devront s'inspirer de ceux du bâti ancien. Il faut se référer au nuancier réalisé par le Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine, consultable en mairie.
- Il est interdit de laisser apparents des matériaux destinés à être revêtus
- Les matériaux brillants en habillage de façade ou en toiture, sont interdits
- La construction bois est autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans son contexte.
- Des matériaux de forme et d'aspect différents pourront être admis s'ils permettent d'éviter des émissions de gaz à effet de serre. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

Ouvertures :

- Les caissons des volets roulants extérieurs sont interdits. Les caissons ne devront pas être visibles depuis l'extérieur et seront posés en retrait.

Les vérandas et autres structures de même nature ne sont pas soumises aux règles précitées.

Les clôtures :

Les clôtures en limite d'emprise publique seront constituées soit par un muret surélevé d'une grille et doublé ou non d'une haie soit par une haie végétale.
La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Article UC 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions quelque soit leur destination.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Cependant, une seule place sera nécessaire pour les logements financés par l'état.

En cas de changement de destination, d'aménagement de constructions existantes, de reconstruction après sinistre ou de démolition, les droits acquis au titre de la construction préexistante seront conservés.

Dans les cas particuliers, des prescriptions adaptées au contexte et à la situation de stationnement dans le quartier pourront être fixées.

Article UC 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis, les voies, les aires de stationnement, doivent être aménagés (aménagement végétal et/ou minéral), et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Il est conseillé de choisir les végétaux dans un registre local.

SECTION III
POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans le secteur UC.a, le COS est fixé à 0,2.

Dans le reste de la zone, pas de prescription.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Les autorisations sollicitées sur des terrains susceptibles d'être inondés pourront être soumises à des prescriptions en raison des risques d'inondation, voire refusées en cas d'absence de prise en compte du risque.

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

1. Les clôtures sont soumises à déclaration (délibération du 27 février 2008).
2. Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot ou îlot de propriété d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 Les constructions destinées :
 - l'habitation sauf cas visé en UL2
 - à l'hébergement hôtelier,
 - au commerce,
 - à l'artisanat,
 - à l'industrie.
 - aux entrepôts,
 - à l'activité agricole.
- 2 Les installations classées suivantes :
 - Les installations classées soumises à déclaration et à autorisation.
- 3 Camping et stationnement de caravanes :
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes,
 - les caravanes isolées.
- 4 Les installations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.
- 5 Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les parcs d'attractions,
 - les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les exhaussements et affouillements,
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Article UL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage :

- d'habitation sous condition qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.
- De bureaux sous condition qu'elles soient destinées à une annexe d'un équipement autorisé dans la zone.

2. Sont autorisés les équipements nécessaires aux activités de loisirs ainsi que les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les aires de jeux et de sports,
- Les aires de stationnement ouvertes au publics.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL 3 : Accès et voirie

Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation. Les caractéristiques de ces accès seront fixées par le gestionnaire de la voirie concernée (Département, Commune.)

Aucun nouvel accès à la voie sacrée n'est autorisé.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées:

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- aux usages qu'elles supportent, ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

I - Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public. L'alimentation en eau potable par puits, captage ou forage est interdite.

Assainissement

I - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en l'absence de réseau public complet d'assainissement, un assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur doit être réalisé.

II Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra être réalisée au moyen d'équipements ou d'installations adéquats réalisés sur le terrain. L'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ne sera admise que pour les flux résiduels qui ne pourraient pas être traités sur le terrain.

Electricité et téléphone

Les réseaux d'alimentation en électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique démontrée.

Article UL 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise publique et 15 mètres de la limite de la Voie sacrée.

Cet article ne s'applique pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantés soit à l'alignement, soit en recul.

Article UL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparative,
- soit en retrait.

Un recul de 20 mètres doit être respecté par rapport au Naveton.

Cet article ne s'applique pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront soit jouxter les limites séparatives soit être implantés en recul de celles-ci.

Article UL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article UL 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UL 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre son point le plus haut et le sol naturel avant travaux, étant exclus les ouvrages techniques tels que cheminées, gaines, etc... En cas de terrain en pente, la cote de référence sera le point le plus bas des niveaux du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article UL 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

Article UL 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions quelque soit leur destination.

En cas de changement de destination, d'aménagement de constructions existantes, de reconstruction après sinistre ou de démolition, les droits acquis au titre de la construction préexistante seront conservés.

Dans les cas particuliers, des prescriptions adaptées au contexte et à la situation de stationnement dans le quartier pourront être fixées.

Article UL 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis, les voies, les aires de stationnement, doivent être aménagés (aménagement végétal et/ou minéral), et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Il est conseillé de choisir les végétaux dans un registre local.

SECTION III
POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UL 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

1AU

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Les autorisations sollicitées sur des terrains susceptibles d'être inondés pourront être soumises à des prescriptions en raison des risques d'inondation, voire refusées en cas d'absence de prise en compte du risque.

SECTION I **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

1. **Permis de démolir** : Le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection d'un monument historique classé ou inscrit.
2. Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot ou îlot de propriété d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 Les constructions destinées :
 - à l'industrie.
 - à l'activité agricole.
- 2 Les installations classées suivantes :
 - les carrières.
- 3 Camping et stationnement de caravanes :
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes,
 - les caravanes isolées.
- 4 Les installations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.
- 5 Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les parcs d'attractions,
 - les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les exhaussements et affouillements,
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage :

- d'hébergement hôtelier sous condition que ce soient sous forme de chambres d'hôtes chez l'habitant.
- d'artisanat, sous condition de ne pas générer de nuisances ou de risques pour le voisinage
- d'entrepôts sous condition d'être lié à une activité autorisée dans la zone,
- de commerce ou de service sous condition d'abriter des activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation

sous réserve des points suivants :

- Dans les secteurs 1AU, l'urbanisation peut être réalisée soit par une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup en fonction de la réalisation des équipements internes à la zone..

- Dans les secteurs 1AU.a, 1AU.c et 1AU.d, une opération d'aménagement d'ensemble est exigée sur ces zones.

- Dans le secteur 1AU.b, l'aménagement au coup par coup est autorisé en fonction de la réalisation des équipements internes à la zone.

2. L'autorisation pour création , extension, transformation ou aménagement d'installations classées sera assortie de prescriptions spéciales palliant les risques et nuisances pour le voisinage .

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Les caractéristiques de ces accès seront fixées par le gestionnaire de la voirie concernée. (Département, Commune).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

3.2. Voirie

Les dimensions, profiles et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent, ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

I - Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public. L'alimentation en eau potable par puits, captage ou forage est interdite.

Assainissement

Alimentation en eau

I - Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public. L'alimentation en eau potable par puits, captage ou forage est interdite.

Assainissement

I - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en l'absence de réseau public complet d'assainissement, un assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur doit être réalisé.

Les eaux usées industrielles doivent être subordonnées à un pré-traitement si besoin avant évacuation dans le réseau public d'assainissement conformément aux règles en vigueur.

II Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra être réalisée au moyen d'équipements ou d'installations adéquats réalisés sur le terrain. L'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ne sera admise que pour les flux résiduels qui ne pourraient pas être traités sur le terrain.

Electricité et téléphone

Les réseaux d'alimentation en électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique démontrée.

Article 1AU 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies ; ce retrait est au moins égal à 5 mètres pour les voies ouvertes à la circulation motorisée, et de 2 mètres pour les cheminements réservés aux piétons et aux véhicules non motorisés.

les reconstructions à l'identique des bâtiments sinistrés ne sont pas soumis aux règles précitées.

Dans le secteur 1AU.c, les constructions devront s'implanter à 10 mètres minimum par rapport à la Voie sacrée.

Dans le secteur 1AU.d, les façades donnant sur la Voie Sacrée s'établiront sur la bande d'implantation située sur le plan de zonage.

Cet article ne s'applique pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantés soit à l'alignement, soit en recul.

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite.

Dans les secteurs 1AU.c et 1AU.d, un recul de 20 mètres doit être respecté par rapport au Naveton.

Cet article ne s'applique pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront soit jouxter les limites séparatives soit être implantés en recul de celles-ci.

Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur 1AUB : pas de prescription.

Dans le reste de la zone 1AU :

La distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite pour des constructions d'une surface hors œuvre brute inférieure à 20m².

Cet article ne s'applique pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale du bâtiment, toute saillie comprise.

L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 16 m².

Article 1AU 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre son point le plus haut et le sol naturel avant travaux, étant exclus les ouvrages techniques tels que cheminées,

gainés, etc... En cas de terrain en pente, la cote de référence sera le point le plus bas des niveaux du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

Toitures :

- La forme des toitures (nombre de pans - pente) doit respecter le contexte bâti.
- L'axe du faîtage principal des toitures à pans doit être parallèle aux voies (dans la mesure du possible). En cas de parcelle d'angle, le faîtage sera parallèle au moins à une des deux voies.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les autres types de toitures terrasses ne sont autorisées que sur des éléments architecturaux mineurs.
- La couverture des bâtiments doit respecter l'aspect des tuiles dans la palette des rouge à brun utilisées traditionnellement (sauf toiture terrasse)
- Les fenêtres de toit et les panneaux solaires seront autorisés sous condition de leur bonne intégration et qu'ils soient axés avec l'ensemble des ouvertures de la façade.
- De même, des toitures de forme et d'aspect différents pourront être admises en cas de recours à des techniques de production d'énergies renouvelables ou de retenue des eaux pluviales. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

Façades :

- La couleur et l'aspect des enduits devront s'inspirer de ceux du bâti ancien. Il faut se référer au nuancier réalisé par le Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine, consultable en mairie.
- Il est interdit de laisser apparents des matériaux destinés à être revêtus
- Les matériaux brillants en habillage de façade ou en toiture, sont interdits.
- La construction bois est autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans son contexte.
- Des matériaux de forme et d'aspect différents pourront être admis s'ils permettent d'éviter des émissions de gaz à effet de serre. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

Ouvertures :

- Les caissons des volets roulants extérieurs sont interdits. Les caissons ne devront pas être visibles depuis l'extérieur et seront posés en retrait.

Les vérandas et autres structures de même nature ne sont pas soumises aux règles précitées.

Les clôtures :

Les clôtures en limite d'emprise publique seront constituées par un muret surélevé d'une grille et doublé ou non d'une haie ou encore par une haie végétale.
La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Article 1AU 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions quelque soit leur destination.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Cependant, une seule place sera nécessaire pour les logements financés par l'état.

En cas de changement de destination, d'aménagement de constructions existantes, de reconstruction après sinistre ou de démolition, les droits acquis au titre de la construction préexistante seront conservés.

Dans les cas particuliers, des prescriptions adaptées au contexte et à la situation de stationnement dans le quartier pourront être fixées.

Article 1AU 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis, les voies, les aires de stationnement, doivent être aménagés (aménagement végétal et/ou minéral), et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Il est conseillé de choisir les végétaux dans un registre local.

Dans le secteur 1AU.b, les fonds de parcelle doivent être plantés d'arbres à moyen développement (essences fruitières ...).

Dans le secteur 1AU.c, une bande de 10 mètres par rapport à la Voie Sacrée sera plantée de haies champêtres au port libre et composées d'essences endémiques arborées et arbustives. Leur implantation se fera de manière discontinue et pourra s'effectuer sur deux bandes parallèles à la Voie Sacrée. Elles ne dépasseront pas 3 mètres de haut.

Dans le secteur 1AU.d, un alignement d'arbres de haut jet sera planté le long de la RD n°1916.

SECTION IIIPOSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLArticle 1AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

CHAPITRE 2: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

Les autorisations sollicitées sur des terrains susceptibles d'être inondés pourront être soumises à des prescriptions en raison des risques d'inondation, voire refusées en cas d'absence de prise en compte du risque.

SECTION I**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

1. Permis de démolir : Le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection d'un monument historique classé ou inscrit.

2. Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot ou îlot de propriété d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article 1AUX : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage :

- d'activités agricole et forestières,
- d'abris de jardins

2 Les installations classées suivantes :

- les carrières.

3 Camping et stationnement de caravanes :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- les caravanes isolées,

4 Les habitations légères de loisirs :

- Les habitations légères de loisirs,
- les résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs résidentiels d'habitations légères.

5 Les installations et travaux divers suivants :

- Les parcs d'attractions,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les aires de jeux et de sports.
- les garages collectifs de caravanes.

Article 1AUX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les opérations ne pourront être autorisées que si elles sont raccordables directement aux réseaux collectifs existants ou dont la réalisation est prévue par la collectivité.

Sont ainsi admises sous condition :

1 Les constructions destinées :

- à l'habitation et à leurs dépendances, à condition d'être destinée aux logements des personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance et au fonctionnement des établissements autorisés.
- à l'industrie, l'artisanat ou le commerce de toute nature, ainsi que les services, bureaux et activités annexes qui leur sont liés,
- aux entrepôts sous condition d'être liés à une activité autorisée dans la zone.
- À l'hébergement hôtelier sous condition d'une bonne insertion dans la zone.

2. L'autorisation pour création, extension, transformation ou aménagement d'installations classées sera assortie de prescriptions spéciales palliant les risques et nuisances pour le voisinage.

3. Les installations et travaux divers suivants :

- les affouillements et exhaussements du sol à condition que ce soit dans le cadre d'une opération de construction ou nécessaire à l'activité.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUX 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Les caractéristiques de ces accès seront fixées par le gestionnaire de la voirie concernée. (Département, Commune).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

3.2. Voirie

Les dimensions, profiles et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent, ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Article 1AUX 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

I - Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public. L'alimentation en eau potable par puits, captage ou forage est interdite.

Assainissement

I - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en l'absence de réseau public complet d'assainissement, un assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur doit être réalisé.

Les eaux usées industrielles doivent être subordonnées à un pré-traitement si besoin avant évacuation dans le réseau public d'assainissement conformément aux règles en vigueur.

II Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra être réalisée au moyen d'équipements ou d'installations adéquats réalisés sur le terrain. L'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ne sera admise que pour les flux résiduels qui ne pourraient pas être traités sur le terrain.

Electricité et téléphone

Les réseaux d'alimentation en électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique démontrée.

Article 1AUX 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article 1AUX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

Cependant, une distance d'implantation supérieure à 5 mètres sera exigée si les conditions de sécurité le nécessitent, notamment en cas de risque particulier d'incendie.

Cet article ne s'applique pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantés soit à l'alignement, soit en recul.

Article 1AUX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Cependant, une distance d'implantation supérieure à 5 mètres sera exigée si les conditions de sécurité le nécessitent, notamment en cas de risque particulier d'incendie.

Cet article ne s'applique pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront soit jouxter les limites séparatives soit être implantés en recul de celles-ci.

Article 1AUX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contigües ne pourra être inférieure à cinq mètres.

Cependant, une distance d'implantation supérieure à 5 mètres sera exigée si les conditions de sécurité le nécessitent, notamment en cas de risques particuliers d'incendie.

Les constructions, ouvrages, et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article 1AUX 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article 1AUX 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder :

- 9 mètres à l'égout des toitures ou au membron ou à l'acrotère
- 12 mètres de hauteur totale (étant exclus les ouvrages techniques tels que cheminées, gaines, etc...)

sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.

En cas de terrain en pente, la cote de référence sera le point le plus bas des niveaux du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article 1AUX 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

Toitures :

- La couverture des bâtiments doit respecter l'aspect des tuiles dans la palette des rouge à brun utilisées traditionnellement (sauf toitures-terrasses végétalisées)
- Les fenêtres de toit et les panneaux solaires seront autorisés sous condition de leur bonne intégration et qu'ils soient axés avec l'ensemble des ouvertures de la façade.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les autres types de toitures terrasses ne sont autorisées que sur des éléments architecturaux mineurs.
- De même, des toitures de forme et d'aspect différents pourront être admises en cas de recours à des techniques de production d'énergies renouvelables ou de retenue des eaux pluviales. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

Façades :

- Pour la couleur et l'aspect des enduits, il faut se référer au nuancier réalisé par le Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine, consultable en mairie.
- Il est interdit de laisser apparents des matériaux destinés à être revêtus
- Les matériaux brillants en habillage de façade ou en toiture, sont interdits
- La construction bois est autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans son contexte.
- Les façades des bâtiments implantés sur un même lot devront être traités dans un même esprit ;
- Les bardages seront réalisés sur toute la hauteur du bâtiment ;

- L'alternance des tôles de bardage de teinte différente est interdite.
- Des matériaux de forme et d'aspect différents pourront être admis s'ils permettent d'éviter des émissions de gaz à effet de serre. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

Les clôtures :

Les clôtures en limite d'emprise publique seront constituées par un muret surélevé d'une grille et doublé ou non d'une haie ou encore par une haie végétale.
La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Article 1AUX 12 : Stationnement

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

En cas de changement de destination, d'aménagement de constructions existantes, de reconstruction après sinistre ou de démolition, les droits acquis au titre de la construction préexistante seront conservés.

Dans les cas particuliers, des prescriptions adaptées au contexte et à la situation de stationnement dans le quartier pourront être fixées.

Article 1AUX 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis, les voies, les aires de stationnement doivent être aménagés (aménagement végétal et/ou minéral) et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Il est conseillé de choisir les végétaux dans un registre local.

Des haies de clôtures seront implantées le long des voies publiques internes. Elles seront d'une essence locale et le choix retenu sera employé dans toute la zone. Les deux-tiers minimum des plantations devront être à feuilles caduques. Le complément pourra être à feuillage persistant dont des résineux. Leur hauteur maximale sera de 1,60 mètres.

Tous les espaces de stationnement de voitures légères extérieur seront arborés et devront être le plus perméable possible. La densité sera d'un arbre pour 75m² de stationnement. Des plantations pour le stationnement des voitures légères se feront selon un maillage de 8 à 10 mètres.

Les espaces de stationnement extérieurs de poids lourds seront arborés, à raison d'une ligne d'arbres toutes les 5 places de stationnement minimum.

Les végétaux pourront être choisis parmi cette liste indicative : *Sorbier des oiseleurs, Merisier, Erable champêtre, Viorne obier, Aubépine monogyne, Charme, Noisetier, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Troène, Fusain d'Europe, Nerprun purgatif, Saule marsault, Sureau noir, Groseillier à maquereau, églantier...*

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUX 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions destinées :

- à l'habitation et leurs dépendances,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à la fonction d'entrepôt,
- à l'exploitation agricole ou forestière,

1.2 Les installations classées :

- les installations classées soumises à déclaration,
- les installations classées soumises à autorisation,

1.3 Camping et stationnement de caravanes :

- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- les caravanes isolées.

1.4 Les habitations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs,
- les résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs.

1.5 Les installations et travaux divers :

- les parcs d'attraction,
- les aires de jeux et de sports,
- les golfs,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les aires de stationnement,
- les dépôts de véhicules,
- les exhaussements et affouillements du sol,
- les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

2.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Articles 2AU 3 à 2AU 5

Pas de prescription.

Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront en limite ou en recul par rapport à l'alignement des voies.

Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront en limite ou en recul par rapport aux limites séparatives.

Articles 2AU 8 à 2AU 13

Pas de prescription.

SECTION III
POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 14

Pas de prescription.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX

La zone 2AUX est une zone naturelle non équipée, destinée à une urbanisation ultérieure (réserve foncière pour activités économiques).

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article 2AUX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions destinées :

- à l'habitation et leurs dépendances,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à la fonction d'entrepôt,
- à l'exploitation agricole ou forestière,

1.2 Les installations classées :

- les installations classées soumises à déclaration,
- les installations classées soumises à autorisation,

1.3 Camping et stationnement de caravanes :

- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- les caravanes isolées.

1.4 Les habitations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs,
- les résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs.

1.5 Les installations et travaux divers :

- les parcs d'attraction,
- les aires de jeux et de sports,
- les golfs,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les aires de stationnement,
- les dépôts de véhicules,
- les exhaussements et affouillements du sol,
- les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

Article 2AUX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

2.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Articles 2AUX 3 à 2AUX 5

Pas de prescription.

Article 2AUX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront en limite ou en recul par rapport à l'alignement des voies.

Article 2AUX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront en limite ou en recul par rapport aux limites séparatives.

Articles 2AUX 8 à 2AUX 13

Pas de prescription.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 14

Pas de prescription.

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION I **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

1. Permis de démolir : Le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection d'un monument historique classé ou inscrit.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Toutes les occupations et utilisations du sols non nécessaires à l'exploitation agricole sont interdites, hormis celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles visées expressément à l'article A2.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement de l'activité des exploitations agricoles sont seules autorisées.

2.2 Les constructions, y compris celles destinées à l'habitation à condition que la localisation soit strictement nécessaire à l'exploitation agricole et si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone.

2.3 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sous réserve qu'elles soient liées à l'exploitation agricole.

2.4 La reconstruction des bâtiments sinistrés à l'identique ou dans un volume aux proportions comparables, à condition que le permis de construire ait été déposé dans les deux ans qui suivent le sinistre et à condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.

2.8 Les ouvrages, et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 : Accès et voirie

3.1. Accès:

Toute nouvelle construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par *l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins* dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés, sur les voies de desserte doit être tel qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation. Les caractéristiques de ces accès seront fixées par le questionnaire de la voirie concernée (Département, Commune).

Aucun nouvel accès à la voie sacrée n'est autorisé.

3.2. Voirie:

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- aux usages qu'elles supportent, ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

I - Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public. L'alimentation en eau potable par puits, captage ou forage est interdite.

Assainissement

I - Eaux usées

Toute construction ou installation produisant des eaux usées et des effluents d'origine agricole doit être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

II Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra être réalisée au moyen d'équipements ou d'installations adéquats réalisés sur le terrain. L'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ne sera admise que pour les flux résiduels qui ne pourraient pas être traités sur le terrain.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- * 30 mètres de la limite de la voie sacrée (pour les habitations)
- * 20 mètres de la limite de la voie sacrée (pour les exploitations agricoles),
- * 10 mètres de la limite des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés.

Aucune construction ne peut être installée à moins de 3 mètres de l'alignement des chemins ruraux, sentiers, fossés de drainage, et d'une manière générale de toute emprise d'intérêt collectif.

Cet article ne s'applique pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantés soit à l'alignement, soit en recul.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de dix mètres des limites séparatives.

Les constructions agricoles doivent respecter les distances d'implantation, par rapport aux habitations appartenant à des tiers, prévues par la réglementation en vigueur. Elles doivent également respecter les mêmes distances par rapport aux limites des zones 'U', et "AU".

Cet article ne s'applique pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront soit jouxter les limites séparatives soit être implantés en recul de celles-ci.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contigües sur un même terrain doit être au moins égale à quatre mètres.

Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées

Article A 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article A 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture du bâtiment ou à l'acrotère . En cas de terrain en pente, la cote de référence sera le point le plus bas des niveaux du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Cette hauteur ne doit pas excéder :

- 9 mètres pour les constructions d'habitations non intégrées à l'exploitation agricoles,
- 12 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole.

Cette limite peut être dépassée en cas d'impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le tissu urbain et naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux silos agricoles, aux poteaux, aux pylônes, candélabres ou éoliennes, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article A 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

Toitures :

- La couverture des bâtiments doit respecter l'aspect des tuiles dans la palette des rouge à brun utilisées traditionnellement (sauf toiture-terrasses végétalisées)
- Les fenêtres de toit et les panneaux solaires seront autorisés sous condition de leur bonne intégration et qu'ils soient axés avec l'ensemble des ouvertures de la façade.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les autres types de toitures terrasses ne sont autorisées que sur des éléments architecturaux mineurs.
- De même, des toitures de forme et d'aspect différents pourront être admises en cas de recours à des techniques de production d'énergies renouvelables ou de retenue des eaux pluviales. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

Façades :

- Pour la couleur et l'aspect des enduits, il faut se référer au nuancier réalisé par le Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine, consultable en mairie.
- Il est interdit de laisser apparents des matériaux destinés à être revêtus
- Les matériaux brillants en habillage de façade ou en toiture, sont interdits
- La construction bois est autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans son contexte.
- Des matériaux de forme et d'aspect différents pourront être admis s'ils permettent d'éviter des émissions de gaz à effet de serre. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

Les vérandas et autres structures de même nature ne sont pas soumises aux règles précitées.

Les clôtures :

Les clôtures en limite d'emprise publique seront constituées par un muret surélevé d'une grille et doublé ou non d'une haie ou encore par une haie végétale.
La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Article A 12 : Stationnement

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

Article A 13 : Espaces libres et plantations

Tout projet de construction fera l'objet d'un programme de plantations et d'aménagement extérieur.

SECTION III
POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

CHAPITRE 2: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N comprend les secteurs suivants :

- N.a correspondant à la zone naturelle où sont autorisées sous conditions les implantations d'abris de jardins.
- N.j correspondant à la zone naturelle où sont autorisées sous conditions les implantations de garages et d'abris de jardins.
- N.l correspondant à une zone de loisirs
- N.c correspondant à une zone où les carrières sont autorisées.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE UTILISATION DU SOL

1. Les clôtures sont soumises à déclaration.

2. **Permis de démolir** : Le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection d'un monument historique classé ou inscrit.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

L'ensembles des occupations et utilisations du sols non mentionnées en N2

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les installations et constructions nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les constructions, ouvrages, et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans le secteur N.j, sont admis les abris de jardins et les garages sous les conditions définies aux articles suivants.

Dans le secteur N.a, sont admis les abris de jardins.

Dans le secteur N.c sont autorisées les carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées et nécessaires.

Dans le secteur N.l, sont autorisés les constructions et installations liées aux équipements de sports, de loisirs.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 : Accès et voirie

Aucun nouvel accès à la voie sacrée n'est autorisé.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public,

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par puits, captage ou forage est admise à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement

Toute construction ou installation produisant des eaux usées et des effluents divers doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement.

Les eaux pluviales devront être traitées et évacuées sur la parcelle. Seuls les effluents résiduels pourront être rejetés dans les réseaux pluviaux qui pourraient exister.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article N 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs N.a et N.j, les abris de jardin ou les garages doivent être implantées à une distance minimale de :

- 10 m des limite des CD,
- 20 m de la limite de la voie sacrée,
- 3 m de l'alignement des emprises d'intérêt collectif (chemins, fossés...)

Dans le reste de la zone N : pas de prescription.

Cet article ne s'applique pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantés soit à l'alignement, soit en recul.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dans les secteurs N.a et N.j, les abris de jardin et les garages peuvent être implantés:

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à cette limite.

7.2. Dans le reste de la zone : pas de prescription.

Cet article ne s'applique pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront soit jouxter les limites séparatives soit être implantés en recul de celles-ci.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription

Article N 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale du bâtiment, toute saillie comprise.

Dans le secteur N.a: l'emprise au sol d'un abri de jardin ne doit pas excéder 20 m².

Dans le secteur N.j, le cumul d'un abri de jardin et un garage ne doit pas dépasser 35 m².

Article N 10 : Hauteur maximum des constructions

Définition : la hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre son point le plus haut et le sol naturel avant travaux, étant exclus les ouvrages techniques tels que cheminées, gaines etc ... En cas de terrain en pente, la cote de référence sera le point le plus bas des niveaux du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Dans les secteurs N.a ou N.j, la hauteur des abris de jardins ou des garages ne doit pas dépasser 3 mètres.

Article N 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

Toitures :

- La couverture des bâtiments doit respecter l'aspect des tuiles dans la palette des rouge à brun utilisées traditionnellement (hors toitures-terrasses végétalisées)
- Les fenêtres de toit et les panneaux solaires seront autorisés sous condition de leur bonne intégration et qu'ils soient axés avec l'ensemble des ouvertures de la façade.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les autres types de toitures terrasses ne sont autorisées que sur des éléments architecturaux mineurs.
- De même, des toitures de forme et d'aspect différents pourront être admises en cas de recours à des techniques de production d'énergies renouvelables ou de retenue des eaux pluviales. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

Façades :

- Pour la couleur et l'aspect des enduits, il faut se référer au nuancier réalisé par le Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine, consultable en mairie.
- Il est interdit de laisser apparents des matériaux destinés à être revêtus
- Les matériaux brillants en habillage de façade ou en toiture, sont interdits
- La construction bois est autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans son contexte.
- Des matériaux de forme et d'aspect différents pourront être admis s'ils permettent d'éviter des émissions de gaz à effet de serre. Des prescriptions pourront toutefois

être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

Les vérandas et autres structures de même nature ne sont pas soumises aux règles précitées.

Les clôtures :

Les clôtures en limite d'emprise publique seront constituées par un muret surélevé d'une grille et doublé ou non d'une haie ou encore par une haie végétale.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Article N 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article N 13 : Espaces libres et plantations

1. Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

2. Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement doivent être aménagés et entretenus. Le choix des essences se fera dans un registre local.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.