

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

ESCOUTOUX

4



Règlement

Approbation

26/07/2004

Modification n°1



180, Rue Clément Adar

42153 RIORGES

Tel. : 04 77 87 83 08

E-mail : urbanisme@realites-be.fr

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent **Titre I** est composé de deux parties :

- le **Sous-Titre I**, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,
- le **Sous-Titre II**, relatif aux dispositions générales d'ordre technique.
- le **Sous-Titre III**, relatif aux prescriptions architecturales et paysagères

SOUS-TITRE I**DISPOSITIONS GÉNÉRALES ADMINISTRATIVES
ET RÉGLEMENTAIRES****Article DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de **ESCOUTOUX**.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Article DG 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS**a) Sont et demeurent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme**

- . R.111.2. Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- . R.111.3.2 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- . R.111.4. Constructions dont l'accès est dangereux pour la sécurité.
- . L. 332.1 et suivants - L.332.6 et suivants
Participations des constructeurs et des lotisseurs aux équipements nécessaires et subordonnés à l'implantation de constructions.
- . R.111.14.2 Délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.
- . R.111.15 Directives Nationales d'Aménagement.
- . R.111.21 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.

- L.111.1.4 En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express, des déviations au sens du Code de la voirie routière.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédant ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Restent également applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L.111.7 et suivants, R.111.26.2, L.111.9, L.123.6, L.123.17, R.123.13, L.111.10, L.312-2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

1. Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :

- soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités (article L.111.10).

- soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision du Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L.123.14).

2. A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L.111.9).

3. Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L.313.2).

b) Prévalent sur le P.L.U.

- Les directives nationales d'aménagement de la Montagne :
- Loi n° 85.30 du 9 janvier 1985, repris aux articles L et R. 145.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les directives de protection et de mise en valeur des paysages :
Loi n° 93.24 du 8 Janvier 1993 reprise aux articles L.123.1-2° et 1-7°, L.442.2 du Code de l'Urbanisme
- Les servitudes d'utilité publique.

Elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste de servitudes. Ces deux documents (plan et liste) sont annexés au P.L.U..

- Les installations classées et les carrières

Sans préjuger des autorisations à recueillir, les dispositions particulières plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre d'une législation particulière, existante ou à venir, et notamment de celle relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, et aux autorisations d'exploitation de carrières.

- La réception des émissions télévisées

L'article 72 de la loi du 31 Décembre 1976 sur l'urbanisme complété par la circulaire ministérielle 77/508 du 30 Novembre 1977 sur la gêne apportée à la réception à la télévision pour les immeubles de grande hauteur ainsi que la circulaire du 20 Janvier 1977, modifiée par la circulaire du 29 Novembre 1983 de Monsieur le Premier Ministre sur la desserte en télévision, stipulent que les conditions normales de réception des émissions télévisées doivent être établies ou préservées dans toutes les zones concernées par un projet de construction ou dans son voisinage.

- Les constructions au voisinage des lignes EDF

La loi du 15 Juin 1906 et le décret n° 67-886 du 6 Octobre 1987 établissent une équivalence entre l'arrêté de mise en servitudes légales et les servitudes instituées par convention. La circulaire DAFU 65-56 du 27/11/65 précise dans son deuxième paragraphe :

"Des mesures concernant l'implantation et le volume des constructions doivent être prises dans l'intérêt des constructeurs eux-mêmes et pour leur propre sécurité". Il y a donc lieu de consulter EDF lors de la demande de permis de construire pour toute construction située :

- . à moins de 25 m d'une ligne 63 KV*
- . à moins de 50 m d'un ouvrage 150 ou 225 KV*
- . à moins de 60 m d'un ouvrage de 400 KV.*

- Les constructions au voisinage des lacs, cours d'eau et plan d'eau

Sur tout le territoire de la Commune, des espaces libres de toute construction sont réservés de part et d'autre des lacs, plans d'eau et cours d'eau. Ces espaces ne pourront être inférieurs à 3,25 m de largeur. Ils ne pourront être clos que par des clôtures légères: barbelés, grillages, etc... sauf en bordure des lacs, plans d'eau et cours d'eau domaniaux, où le passage doit être laissé entièrement libre (loi 64-409 du 29 Mai 1965).

- Les constructions destinées au logement, les établissements de soins, de repos ou d'enseignement, exposées au bruit de l'espace extérieur.

Dans ces bâtiments, et afin d'apporter un degré supplémentaire dans la protection acoustique des occupants des logements exposés aux bruits des transports aériens et terrestres, les pièces principales et cuisines soumises à ces bruits doivent présenter un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978, dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la plateforme de la route. L'opportunité d'une prescription d'isolement sera examinée sur les bases de la réglementation en vigueur.

c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le Code de Santé Publique
- le Code Civil
- le Code de la Construction et de l'Habitation
- le Code de la Voirie Routière
- le Code des Communes
- le Code Forestier
- le Règlement Sanitaire Départemental
- le Code Minier .

d) Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme

Application des articles L.315.1 et suivants et R.315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article DG 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines** : **UD, UDa, UG, UGa, UI** (articles L.123.2 – R. 123.4 - R.123.5)
- les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser** : **AU – AUa** (articles L.123.1 – R. 123.4 – R.123.6).
- les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles A et Ac** (articles R.123.4 et R.123.7)
- les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières N** (articles L.123.1 - L.123.4 - R.123.4 - R.123.8)

Article DG 4 - ADAPTATIONS MINEURES**a) Selon l'Article L.123.1 du Code de l'Urbanisme**

"Les règles et servitudes définies par le Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes"...

Par "*adaptations mineures*", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

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

Article DG 5 - LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction sur un même terrain et pour un bâtiment de même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du P.L.U., est autorisée dans la limite de la surface de plancher antérieure et à la condition que la construction soit faite dans les deux ans suivant la date du sinistre, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (attestation de sinistre, d'assurance, etc...) (article L.111.3). Ce délai de deux ans pourra éventuellement être prolongé en cas de procédure contentieuse justifiée.

Des conditions spéciales peuvent être imposées si le terrain est exposé à un risque (inondation, érosion, affaissement, éboulement) (article R.111.3).

Le permis de construire peut être refusé si la construction est susceptible d'être exposée à des nuisances graves et notamment au bruit, ou si la construction est susceptible de compromettre la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

SOUS-TITRE II**DISPOSITIONS GÉNÉRALES TECHNIQUES****Article DG 6 - OBLIGATIONS SPÉCIFIQUES AU RÉSEAU TÉLÉPHONIQUE**

Les réseaux de télécommunications sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le précâblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés (article L.332.15 du Code de l'Urbanisme).

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements) les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec les documents officiels qui sont en vigueur à FRANCE TÉLÉCOM à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Article DG 7 - PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

La loi du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques, la loi du 17 janvier 2001 modifiée le 1^{er} août 2003 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application du 16 janvier 2004 sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal.

Les projets relatifs à des opérations d'urbanisme et d'aménagement du territoire, situés dans un périmètre de site archéologique, notamment pour les ZAC et les lotissements, doivent être transmis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles pour avis.

Article DG 8 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PRESCRITES PAR L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE France (A.B.F.) DANS LE PÉRIMÈTRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

Tous travaux et constructions de bâtiments, localisés dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, seront soumis aux prescriptions architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France. (ce périmètre figure sur le plan des servitudes)

SOUS-TITRE III

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES et PAYSAGÈRES

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la Commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être conçus en considérant leur intégration dans le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général sont d'un type régional affirmé étranger (chalet alpin...) à la région sont interdites.

Les matériaux précaires et disgracieux sont interdits (acier galvanisé, matériaux réfléchissants).

Les principes suivants devront être respectés :

- harmonie du volume
- harmonie des couleurs

Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

TITRE II

**Dispositions applicables
aux**

ZONES URBAINES

RÈGLEMENT DE LA ZONE UD

CARACTÈRE DE LA ZONE UD

Zone de centre urbain dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que l'insertion des constructions neuves. Elle est à la fois dense et remplit une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics, sportifs et de loisirs).

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

Article UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- les installations classées nuisantes, sauf celles prévues à l'article UD2
- Le stationnement de caravane(s) sauf au lieu de la résidence principale
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux.
- les affouillements et excavation de carrière, sauf piscine.
- les installations et travaux divers, sauf prévus à l'article UD2
- les installations incompatibles avec la nature de la zone

Article UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-service, etc...).

Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles définies à l'alinéa précédent, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'exploitation.

Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

Les aménagements, modifications ou extensions des bâtiments existants, y compris ceux concernant les installations classées existantes, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UD 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Hors agglomération, les accès pourront être interdits sur Routes Départementales, sauf à réaliser un aménagement de sécurité.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L 113-2 du code de la voirie routière). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

Le long des voies départementales, les garages et portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

2. Voiries

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

A partir de 3 lots, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UD 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur l'ensemble du territoire Communal.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, destinée à la consommation humaine, à usage uni familiale ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, notamment après autorisation préfectorale ou déclaration à la D.D.A.S.S.. La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assurée.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

- ASSAINISSEMENT

*** Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci existe.

A défaut d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique pour le raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma directeur en vigueur sur la Commune peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public, quand celui-ci sera réalisé.

Seules les eaux usées seront raccordées au réseau d'assainissement, en aucun cas les eaux pluviales. Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales sont interdits.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

*** Eaux pluviales**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être évacuées vers un exutoire ou absorbées en totalité sur le tènement. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales sont interdits.

Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique.

Article UD 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation libre (voir recommandations)

Les piscines à partir du bassin seront implantées à 3 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

Article UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation libre (voir recommandations)

Les piscines à partir du bassin seront implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

Article UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UD 10 - HAUTEUR

La hauteur maximum des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage.

Une hauteur supérieure peut être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

Article UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Voir les Prescriptions Architecturales (PA).

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cependant, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

1) ADAPTATION AU TERRAIN

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

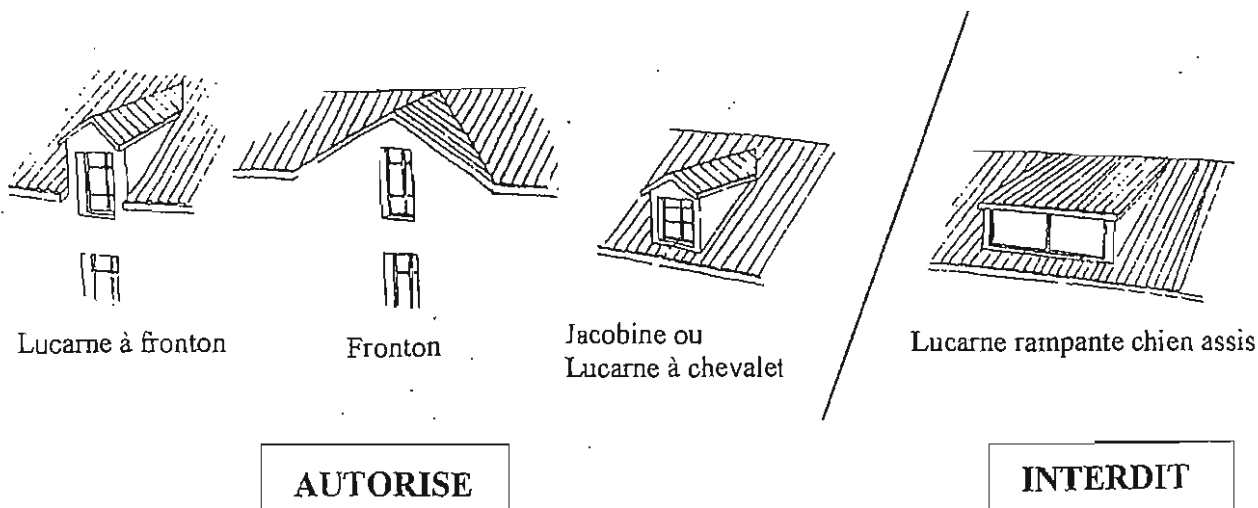
Les remblais et buttes de terre ne pourront pas excéder 1,20 mètres par rapport au terrain naturel.

2) TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage compris entre 30 et 45%.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments annexes à condition que le projet s'intègre dans le paysage environnant.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et lucarnes à chevalet sont admis.



La couverture des toits devra être en harmonie avec le bâti avoisinant. Les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles de couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les couleurs trop vives ou trop pâles sont interdites.

3) MURS ET ENDUITS

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur sable de pays, rappelant les nuances du bâti ancien. Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris, sont à exclure.

4) CLÔTURES

La clôture des lots est facultative.

En bordure du domaine public, les clôtures doivent être accompagnées soit :

- d'une haie d'essences variées et locales visible depuis le domaine public éventuellement doublée du lot d'un grillage
- d'un mur plein ne devant pas excéder une hauteur supérieure à 1,20 mètres.
- d'un mur plein accompagné d'un grillage ou d'un garde corps. La hauteur de l'ouvrage est limitée à 1,20 mètres.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...
- dans tous les cas, éviter les haies de conifères (thuyas, épicéas, sapins,...)

5) ARCHITECTURE DE CARACTÈRE ET ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les architectures de style ou de caractère étrangers à la région, les imitations de matériaux, tels que fausse pierre, faux bois, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

Article UD 12 - STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Pour l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON.

Article UD 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies seront composées d'essences locales

Les éléments végétaux localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7° ainsi que les espaces boisés classés soumis aux dispositions des articles L130.61 à L130.6 doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par la protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces éléments paysagers.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UDa

CARACTÈRE DE LA ZONE UDa

Zone de centre urbain dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que l'insertion des constructions neuves. Elle est à la fois dense et remplit une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics, sportifs et de loisirs).

L'assainissement individuel est admis.

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

Article UDa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions) . les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- . les installations classées nuisantes, sauf celles prévues à l'article UDa 2
- . Le stationnement de caravane(s) sauf au lieu de la résidence principale
- . les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux.
- . les affouillements et excavation de carrière, sauf piscine.
- . les installations et travaux divers, sauf prévus à l'article UDa 2
- . les installations incompatibles avec la nature de la zone

Article UDa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-service, etc...).

Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles définies à l'alinéa précédent, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'exploitation.

Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

Les aménagements, modifications ou extensions des bâtiments existants, y compris ceux concernant les installations classées existantes, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UDa 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Hors agglomération, les accès pourront être interdits sur Routes Départementales, sauf à réaliser un aménagement de sécurité.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L 113-2 du code de la voirie routière). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

Le long des voies départementales, les garages et portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

2. Voiries

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

A partir de 3 lots, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UDa 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**- EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur l'ensemble du territoire Communal.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, destinée à la consommation humaine, à usage uni familiale ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, notamment après autorisation préfectorale ou déclaration à la D.D.A.S.S.. La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assurée.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

- ASSAINISSEMENT**Eaux usées :**

Les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement en vigueur sur la commune. Il est préférable d'effectuer une étude à la parcelle afin d'éviter toute pollution du milieu naturel.

En présence ou en cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire.

Seules les eaux usées seront raccordées au réseau d'assainissement, en aucun cas les eaux pluviales. Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales sont interdits.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être évacuées vers un exutoire ou absorbées en totalité sur le tènement. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales sont interdits.

Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique.

Article UDa 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article UDa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation libre (voir recommandations)

Les piscines à partir du bassin seront implantées à 3 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

Article UDa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation libre (voir recommandations)

Les piscines à partir du bassin seront implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

Article UDa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions sont implantées librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété tout en respectant les articles UDa6 et UDa7.

Article UDa 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UDa 10 - HAUTEUR

La hauteur maximum des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage.

Une hauteur supérieure peut être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

Article UDa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Voir les Prescriptions Architecturales (PA).

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cependant, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Les constructions nouvelles doivent être compatibles avec la tenue générale de la zone et en harmonie avec le paysage existant.

1) ADAPTATION AU TERRAIN

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

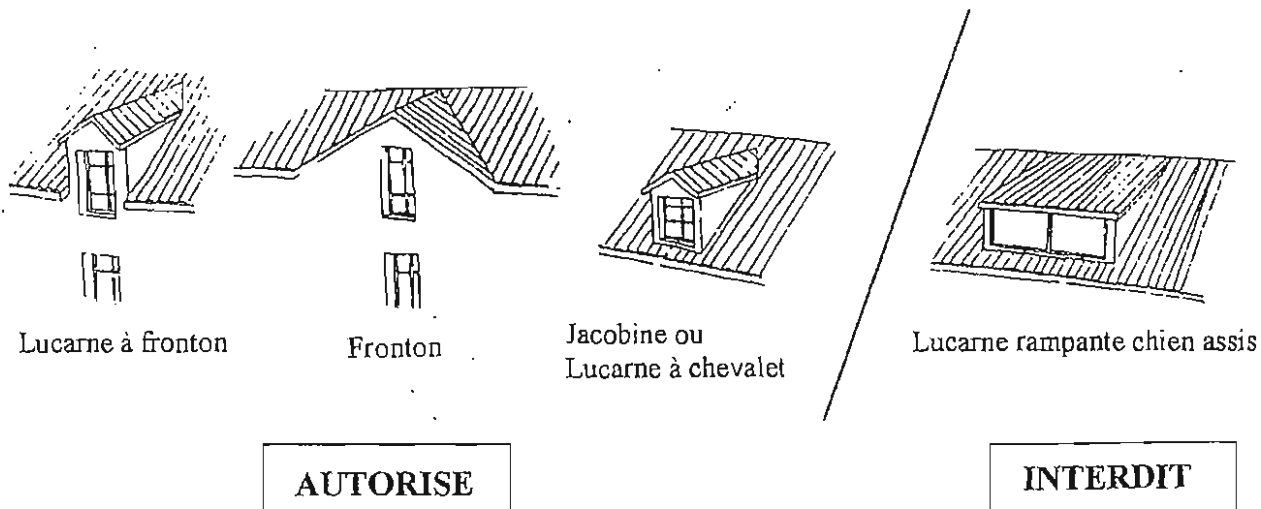
Les remblais et buttes de terre ne pourront pas excéder 1,20 mètres par rapport au terrain naturel.

2) TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage compris entre 30 et 45%.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments annexes à condition que le projet s'intègre dans le paysage environnant.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et lucarnes à chevalet sont admis.



La couverture des toits devra être en harmonie avec le bâti avoisinant. Les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles de couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les couleurs trop vives ou trop pâles sont interdites.

3) MURS ET ENDUITS

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur sable de pays, rappelant les nuances du bâti ancien. Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris, sont à exclure.

4) CLÔTURES

La clôture des lots est facultative.

En bordure du domaine public, les clôtures doivent être accompagnées soit :

- d'une haie d'essences variées et locales visible depuis le domaine public éventuellement doublée du lot d'un grillage
- d'un mur plein ne devant pas excéder une hauteur supérieure à 1,20 mètres.
- d'un mur plein accompagné d'un grillage ou d'un garde corps. La hauteur de l'ouvrage est limitée à 1,20 mètres.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...
- dans tous les cas, éviter les haies de conifères (thuyas, épicéas, sapins,...)

5) ARCHITECTURE DE CARACTÈRE ET ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les architectures de style ou de caractère étrangers à la région, les imitations de matériaux, tels que fausse pierre, faux bois, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

Article UDa 12 - STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Pour les habitations, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON.

Article UDa 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les haies seront composées d'essences locales

Les éléments végétaux localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7° ainsi que les espaces boisés classés soumis aux dispositions des articles L130.61 à L130.6 doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par la protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces éléments paysagers.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UDa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CARACTÈRE DE LA ZONE UG

Il s'agit d'un espace urbain à caractère d'habitat, construit en général en ordre discontinu, se situant principalement en périphérie des secteurs urbanisés et d'habitat dense. Ces secteurs sont destinés à la construction d'habitation avec une occupation du sol modéré et peuvent remplir une pluralité de fonction (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics, sportifs et de loisirs).

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

Article UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- . les constructions à usage agricole ou forestier (extensions, nouvelles constructions)
- . les installations classées, sauf celles prévues à l'article UG 2
- . Le stationnement de caravane(s) sauf au lieu de la résidence principale
- . les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux.
- . les affouillements et excavation de carrière, sauf piscine.
- . les installations et travaux divers, sauf prévus à l'article UG 2
- . les installations incompatibles avec la nature de la zone

Article UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-services, etc...).

Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles définies à l'alinéa précédent, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'exploitation.

Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

Les aménagements, modifications ou extensions des bâtiments existants, y compris ceux concernant les installations classées existantes, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UG 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Hors agglomération, les accès pourront être interdits sur Routes Départementales, sauf à réaliser un aménagement de sécurité.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L 113-2 du code de la voirie routière). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

Le long des voies départementales, les garages et portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

2. Voiries

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

A partir de 3 lots, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UG 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**- EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur l'ensemble du territoire Communal.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, destinée à la consommation humaine, à usage uni familiale ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, notamment après autorisation préfectorale ou déclaration à la D.D.A.S.S.. La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assurée.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

- ASSAINISSEMENT*** Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci existe.

A défaut d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique pour le raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma directeur en vigueur sur la Commune peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public, quand celui-ci sera réalisé.

Seules les eaux usées seront raccordées au réseau d'assainissement, en aucun cas les eaux pluviales. Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales sont interdits.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

*** Eaux pluviales**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être évacuées vers un exutoire ou absorbées en totalité sur le tènement. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales sont interdits.

Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique.

Article UG 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

Les constructions doivent être implantées de manière à être compatible avec l'ordonnement des constructions voisines, en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Dans le cas où cela ne compromettrait pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Une implantation autre peut être admise, ou, le cas échéant, imposée :

- en cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les voies internes de l'opération, pour des raisons d'harmonie,
- pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou les propriétés avoisinantes.

Des implantations différentes de celles définies au présent article peuvent être admises, dès lors qu'elles sont justifiées par la conception d'un projet visant à garantir la préservation d'arbres localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7°.

Les piscines à partir du bassin seront implantées à 3 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Article UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ($D \geq H/2$) sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative,
 - si la hauteur construite en limite séparative est inférieure à 3,50 mètres
 - si la construction s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, la hauteur étant limitée à celle du bâtiment construit.
 - à l'intérieur d'un ensemble d'habitations en bande ou jumelées si la construction s'adosse à des constructions en limite.

Les piscines à partir du bassin seront implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Article UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions sont implantées librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété tout en respectant les articles UG6 et UG7.

Article UG 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,4.
La surface couverte ne pourra excéder 40 % du terrain.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre.

Article UG 10 - HAUTEUR

La hauteur maximum est fixée à 9 mètres au faîtage.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

Article UG 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Voir les Prescriptions Architecturales (PA).

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cependant, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

1) ADAPTATION AU TERRAIN

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

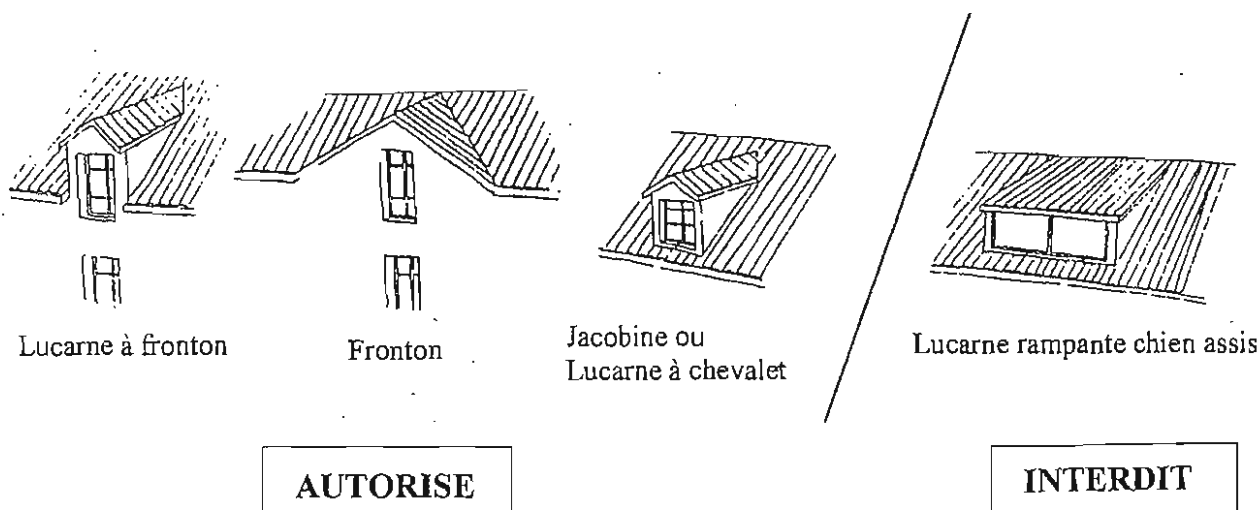
Les remblais et buttes de terre ne pourront pas excéder 1,20 mètres par rapport au terrain naturel.

2) TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage compris entre 30 et 45%.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments annexes à condition que le projet s'intègre dans le paysage environnant.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et lucarnes à chevalet sont admis.



La couverture des toits devra être en harmonie avec le bâti avoisinant. Les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles de couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les couleurs trop vives ou trop pâles sont interdites.

3) MURS ET ENDUITS

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur sable de pays, rappelant les nuances du bâti ancien. Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris, sont à exclure.

4) CLÔTURES

La clôture des lots est facultative.

En bordure du domaine public, les clôtures doivent être accompagnées soit :

- d'une haie d'essences variées et locales visible depuis le domaine public éventuellement doublée du lot d'un grillage
- d'un mur plein ne devant pas excéder une hauteur supérieure à 1,20 mètres.
- d'un mur plein accompagné d'un grillage ou d'un garde corps. La hauteur de l'ouvrage est limitée à 1,20 mètres.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...
- dans tous les cas, éviter les haies de conifères (thuyas, épicéas, sapins,...)

5) ARCHITECTURE DE CARACTÈRE ET ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les architectures de style ou de caractère étrangers à la région, les imitations de matériaux, tels que fausse pierre, faux bois, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

Article UG 12 - STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions, une surface devra être prévue pour le stationnement (livraison, services, personnel, visiteurs)

Article UG 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies seront composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les éléments végétaux localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7° ainsi que les espaces boisés classés soumis aux dispositions des articles L130.61 à L130.6 doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par la protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces éléments paysagers.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

CARACTÈRE DE LA ZONE UGa

Il s'agit d'un espace urbain à caractère d'habitat, construit en général en ordre discontinu, se situant principalement en périmètre des secteurs urbanisés et d'habitat dense. Ces secteurs sont destinés à la construction d'habitation avec une occupation du sol modéré et peuvent remplir une pluralité de fonction (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics, sportifs et de loisirs).

L'assainissement individuel est admis.

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

Article UGa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- . les constructions à usage agricole ou forestier (extensions, nouvelles constructions)
- . les installations classées, sauf celles prévues à l'article UGa 2
- . Le stationnement de caravane(s) sauf au lieu de la résidence principale
- . les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux.
- . les affouillements et excavation de carrière, sauf piscine.
- . les installations et travaux divers, sauf prévus à l'article UGa
- . les installations incompatibles avec la nature de la zone

Article UGa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-services, etc...).

Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles définies à l'alinéa précédent, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'exploitation.

Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

Les aménagements, modifications ou extensions des bâtiments existants, y compris ceux concernant les installations classées existantes, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UGa 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Hors agglomération, les accès pourront être interdits sur Routes Départementales, sauf à réaliser un aménagement de sécurité.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L 113-2 du code de la voirie routière). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

Le long des voies départementales, les garages et portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

2. Voiries

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

A partir de 3 lots, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UGa 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**- EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur l'ensemble du territoire Communal.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, destinée à la consommation humaine, à usage uni familiale ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, notamment après autorisation préfectorale ou déclaration à la D.D.A.S.S.. La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assurée.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

- ASSAINISSEMENT**Eaux usées :**

Les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement en vigueur sur la commune. Il est préférable d'effectuer une étude à la parcelle afin d'éviter toute pollution du milieu naturel.

En présence ou en cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire.

Seules les eaux usées seront raccordées au réseau d'assainissement, en aucun cas les eaux pluviales. Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales sont interdits.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être évacuées vers un exutoire ou absorbées en totalité sur le tènement. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales sont interdits.

Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique.

Article UGa 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article UGa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

Les constructions doivent être implantées de manière à être compatible avec l'ordonnement des constructions voisines, en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Dans le cas où cela ne compromettrait pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Une implantation autre peut être admise, ou, le cas échéant, imposée :

- en cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les voies internes de l'opération, pour des raisons d'harmonie,
- pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou les propriétés avoisinantes.

Des implantations différentes de celles définies au présent article peuvent être admises, dès lors qu'elles sont justifiées par la conception d'un projet visant à garantir la préservation d'arbres localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7°.

Les piscines à partir du bassin seront implantées à 3 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Article UGa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ($D \geq H/2$) sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative,
 - si la hauteur construite en limite séparative est inférieure à 3,50 mètres
 - si la construction s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, la hauteur étant limitée à celle du bâtiment construit.
 - à l'intérieur d'un ensemble d'habitations en bande ou jumelées si la construction s'adosse à des constructions en limite.

Les piscines à partir du bassin seront implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Article UGa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions sont implantées librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété tout en respectant les articles UGa6 et UGa7.

Article UGa 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,4.
La surface couverte ne pourra excéder 40 % du terrain.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre.

Article UGa 10 - HAUTEUR

La hauteur maximum est fixée à 9 mètres au faîtage.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

Article UGa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Voir les Prescriptions Architecturales (PA).

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cependant, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

1) ADAPTATION AU TERRAIN

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

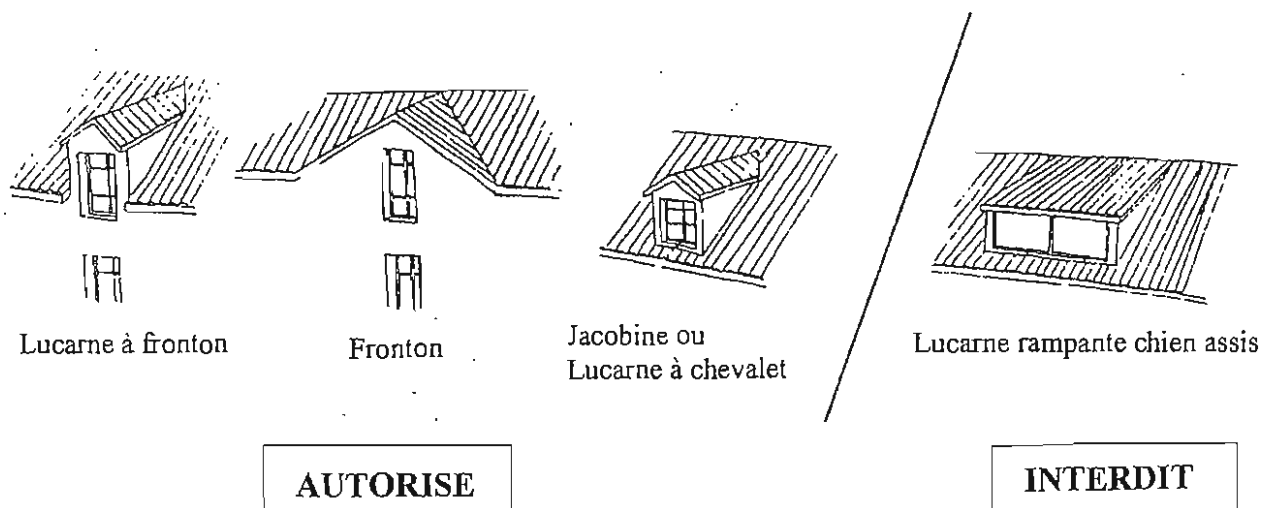
Les remblais et buttes de terre ne pourront pas excéder 1,20 mètres par rapport au terrain naturel.

2) TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage compris entre 30 et 45%.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments annexes à condition que le projet s'intègre dans le paysage environnant.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et lucarnes à chevalet sont admis.



La couverture des toits devra être en harmonie avec le bâti avoisinant. Les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles de couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les couleurs trop vives ou trop pâles sont interdites.

3) MURS ET ENDUITS

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur sable de pays, rappelant les nuances du bâti ancien. Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris, sont à exclure.

4) CLÔTURES

La clôture des lots est facultative.

En bordure du domaine public, les clôtures doivent être accompagnées soit :

- d'une haie d'essences variées et locales visible depuis le domaine public éventuellement doublée du lot d'un grillage
- d'un mur plein ne devant pas excéder une hauteur supérieure à 1,20 mètres.
- d'un mur plein accompagné d'un grillage ou d'un garde corps. La hauteur de l'ouvrage est limitée à 1,20 mètres.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...
- dans tous les cas, éviter les haies de conifères (thuyas, épicéas, sapins,...)

5) ARCHITECTURE DE CARACTÈRE ET ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les architectures de style ou de caractère étrangers à la région, les imitations de matériaux, tels que fausse pierre, faux bois, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

Article UGa 12 - STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions, une surface devra être prévue pour le stationnement (livraison, services, personnel, visiteurs)

Article UGa 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies seront composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les éléments végétaux localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7° ainsi que les espaces boisés classés soumis aux dispositions des articles L130.61 à L130.6 doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par la protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces éléments paysagers.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article UGa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UI

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'un espace urbain, occupé par des bâtiments à caractère d'activités économiques en général, construits en ordre discontinu.

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

Article UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et occupations à usage d'habitation sauf prévues à l'article UI2
- les lotissements d'habitation
- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les parcs de loisirs
- les terrains de camping ou caravanning
- les constructions à usage agricole ou forestière (extensions et nouvelles constructions)

Article UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et les lotissements à usage d'activité de toute nature, les installations et travaux divers, les dépôts sont admis s'ils n'induisent pas des dangers ou nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'activité et réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante.

Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UI 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Hors agglomération, les accès pourront être interdits sur Routes Départementales, sauf à réaliser un aménagement de sécurité.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L 113-2 du code de la voirie routière). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

2. Voiries

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UI 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les établissements industriels devront être alimentés en eau par des conduites permettant l'implantation de poteaux d'incendie de 100mm ayant un débit de 17 litres/seconde. Si une telle alimentation n'est pas possible, l'autorisation de construire sera subordonnée à la création si nécessaire d'une réserve d'eau d'incendie de capacité proportionnée à l'importance et à la destination de l'établissement.

2. Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration, ou en l'absence de desserte par un tel réseau, par une installation d'assainissement non collectif conforme aux exigences des textes réglementaires.

Le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts communaux est subordonné à une autorisation de la commune qui fixera au cas par cas les prétraitements éventuels. A défaut de cette autorisation et en particulier dans le cas où les rejets ne seraient pas compatibles avec le fonctionnement de la station d'épuration communale, le pétitionnaire devra réaliser un traitement suffisant pour rejeter dans le milieu naturel soit directement, soit par l'intermédiaire du réseau d'eaux pluviales.

Seules les eaux usées seront raccordées au réseau d'assainissement, en aucun cas les eaux pluviales. Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales sont interdits.

3. Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique.

Article UI 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

Les constructions à usage de bureaux ou de logements doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

Les autres constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, dont 5 mètres seront paysagers et traités en espaces verts.

Une autre implantation peut être admise lorsque la topographie du terrain le justifie, ou pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes contiguës pour assurer l'harmonie du tissu urbain.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Article UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Elles doivent s'implanter :

A l'intérieur de la zone UI :

- soit en limite séparative si la hauteur sur limite des bâtiments n'excède pas 10 mètres ou s'ils jouxtent d'autres constructions à usage économique sur la propriété voisine.
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 mètres.

En limite de la zone UI en contact avec les zones destinées à l'habitat, afin de limiter les nuisances que pourraient générer les activités économiques vis à vis des constructions à usage d'habitation édifiées dans les zones voisines, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres des limites séparatives des propriétés voisines, si celles-ci sont destinées à l'habitat, dont 5 mètres seront paysagers et traités en espaces verts.

Article UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article UI 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,6.
La surface couverte ne pourra excéder 60 % du terrain.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre.

Article UI 10 - HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faîtage.
Une hauteur supérieure pourra être admise, pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

Article UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cependant, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1. Sont interdits

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pan de bois, etc...).

d'un enduit. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts

La multiplicité des matériaux.

Les remodelages topographiques intempestifs.

2. Toitures

La pente des toits doit être inférieure 30° (57%).

Pour les bâtiments, les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur aux constructions et aux lieux avoisinants.

Les toitures terrasses peuvent être admises.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bio-climatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions, évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3. Couleurs - matériaux

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades ou matériaux de vêture doivent être dans une gamme de couleurs se rapprochant des couleurs présentes dans le milieu local (calcaire jaune, brique, granite gris, sable de gore...). Les huisseries, certains éléments de structure des façades pourront être de couleurs vives, contrastant avec le reste du bâtiment.

D'autres couleurs d'éléments de façade pourront être autorisées dans le cas d'impératifs liés à la signalétique d'entreprise.

La texture des matériaux de façade et de toiture doit rester mate.

Les bardages de type acier galvanisé et les matériaux réfléchissant sont proscrits.

5. Locaux annexes - extensions

Les bâtiments annexes et les extensions seront réalisés dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre.

Article UI 12 - STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics.

Il doit être prévu pour :

- les logements, activités économiques, bureaux : 1 place pour 50 m² de SHON
- les dépôts, autres installations : 1 place pour 100 m² de SHON

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Article UI 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction doivent être aménagées et plantées d'essences locales.

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de hautes tiges, à raison d'un arbre pour 4 places de parking.

Une haie végétale ou un habillage végétal pourra être imposée afin de masquer les bâtiments ou activités nuisants pour le paysage.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE III
Dispositions applicables
aux
ZONES A URBANISER

RÈGLEMENT DE LA ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation à caractère d'habitat, mais pour laquelle les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est subordonnée à la réalisation des travaux de desserte ou de renforcement de réseau en périphérie immédiate de la zone.

L'urbanisation de la zone s'effectuera sous la forme d'opérations d'aménagement conséquentes qui se raccorderont aux réseaux par le biais de branchement propre.

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

Article AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations, constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et entre autres :

- les bâtiments à usage agricole et autres travaux (extensions et constructions nouvelles)

- les installations classées nuisantes, sauf celles prévues à l'article AU 2

- les dépôts de véhicules, engins et matériels hors d'usage

- les terrains de camping ou caravanning

- le stationnement isolé de caravane(s) (sauf au lieu de résidence)

- les affouillements et exhaussements de sol tels que définis à l'article R.442.2c, sauf piscine

- les carrières

- les installations incompatibles avec la nature de la zone

Article AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions sont autorisées si elles s'inscrivent dans une opération d'une assiette foncière de 8000m² minimum ayant pour effet la création de 5 lots minimum.

Les constructions sont autorisées si la voirie et les réseaux internes à la zone sont au préalable réalisés pour les constructions à desservir. Des voies en situation d'impasse (situation intermédiaire à l'équipement général de la zone) doivent se conformer à l'article AU 3.

Les constructions ne seront admises que si elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels et à leur intérêt esthétique ou écologique.

Les installations et travaux divers, ainsi que les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (ex : boulangerie, laverie, droguerie, garage, station service...).

Les entrepôts, constructions à usage d'activités, de commerces, à condition de ne pas générer de gêne pour l'habitat (nuisances olfactives, auditives, mouvement de circulation...).

Les constructions annexes à condition qu'elles soient liées aux bâtiments existants.

Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Hors agglomération, les accès pourront être interdits sur Routes Départementales, sauf à réaliser un aménagement de sécurité.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L 113-2 du code de la voirie routière). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

Le long des voies départementales, les garages et portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

2. Voiries

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

A partir de 5 lots, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**- EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur l'ensemble du territoire Communal.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, destinée à la consommation humaine, à usage uni familiale ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, notamment après autorisation préfectorale ou déclaration à la D.D.A.S.S.. La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assurée.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

- ASSAINISSEMENT*** Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci existe.

A défaut d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique pour le raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma directeur en vigueur sur la Commune peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public, quand celui-ci sera réalisé.

Seules les eaux usées seront raccordées au réseau d'assainissement, en aucun cas les eaux pluviales. Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales sont interdits.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

*** Eaux pluviales**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être évacuées vers un exutoire ou absorbées en totalité sur le tènement. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales sont interdits.

Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique.

Article AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

Les constructions doivent être implantées de manière à être compatible avec l'ordonnancement des constructions voisines, en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Dans le cas où cela ne compromettrait pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Une implantation autre peut être admise, ou, le cas échéant, imposée :

- en cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les voies internes de l'opération, pour des raisons d'harmonie,
- pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou les propriétés avoisinantes.

Des implantations différentes de celles définies au présent article peuvent être admises, dès lors qu'elles sont justifiées par la conception d'un projet visant à garantir la préservation d'arbres localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7°.

Les piscines à partir du bassin seront implantées à 3 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Article AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ($D \geq H/2$) sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative,
 - si la hauteur construite en limite séparative est inférieure à 3,50 mètres
 - si la construction s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, la hauteur étant limitée à celle du bâtiment construit.
 - à l'intérieur d'un ensemble d'habitations en bande ou jumelées si la construction s'adosse à des constructions en limite.

Les piscines à partir du bassin seront implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

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

Les constructions sont implantées librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété tout en respectant les articles AU6 et AU7.

Article AU 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,4.
La surface couverte ne pourra excéder 40 % du terrain.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre.

Article AU 10 - HAUTEUR

La hauteur maximum est fixée à 9 mètres au faîtage.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

Article AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Voir les Prescriptions Architecturales (PA).

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cependant, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

1) ADAPTATION AU TERRAIN

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

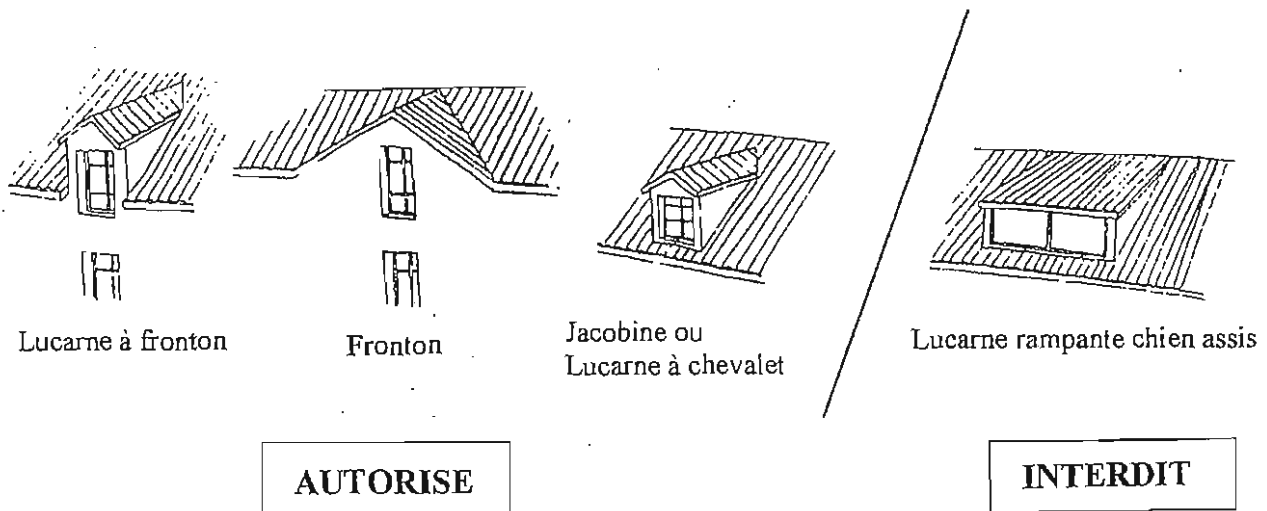
Les remblais et buttes de terre ne pourront pas excéder 1,20 mètres par rapport au terrain naturel.

2) TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage compris entre 30 et 45%.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments annexes à condition que le projet s'intègre dans le paysage environnant.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et lucarnes à chevalet sont admis.



La couverture des toits devra être en harmonie avec le bâti avoisinant. Les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles de couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les couleurs trop vives ou trop pâles sont interdites.

3) MURS ET ENDUITS

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur sable de pays, rappelant les nuances du bâti ancien. Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris, sont à exclure.

4) CLÔTURES

La clôture des lots est facultative.

En bordure du domaine public, les clôtures doivent être accompagnées soit :

- d'une haie d'essences variées et locales visible depuis le domaine public éventuellement doublée du lot d'un grillage
- d'un mur plein ne devant pas excéder une hauteur supérieure à 1,20 mètres.
- d'un mur plein accompagné d'un grillage ou d'un garde corps. La hauteur de l'ouvrage est limitée à 1,20 mètres.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...
- dans tous les cas, éviter les haies de conifères (thuyas, épicéas, sapins,...)

5) ARCHITECTURE DE CARACTÈRE ET ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les architectures de style ou de caractère étrangers à la région, les imitations de matériaux, tels que fausse pierre, faux bois, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

Article AU 12 - STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions, une surface devra être prévue pour le stationnement (livraison, services, personnel, visiteurs)

Article AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies seront composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les arbres localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7° doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par la protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces éléments paysagers.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE AUa

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation future à dominante d'habitat, pour laquelle les réseaux sont en capacité suffisante pour desservir la totalité de la zone.

Elle peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le P.A.D.D. et le règlement.

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

Article AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations, constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et entre autres :

les bâtiments à usage agricole et autres travaux (extensions et constructions nouvelles)

les installations classées nuisantes, sauf celles prévues à l'article AUa 2

les dépôts de véhicules, engins et matériels hors d'usage

les terrains de camping ou caravanning

le stationnement isolé de caravane(s) (sauf au lieu de résidence)

les affouillements et exhaussements de sol tels que définis à l'article R.442.2c, sauf piscine

les carrières

les installations incompatibles avec la nature de la zone

Article AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions sont autorisées si la voirie et les réseaux internes à la zone sont au préalable réalisés pour les constructions à desservir. Des voies en situation d'impasse (situation intermédiaire à l'équipement général de la zone) doivent se conformer à l'article AUa 3.

Les constructions ne seront admises que si elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels et à leur intérêt esthétique ou écologique.

Les installations et travaux divers, ainsi que les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (ex : boulangerie, laverie, droguerie, garage, station service...).

Les entrepôts, constructions à usage d'activités, de commerces, à condition de ne pas générer de gêne pour l'habitat (nuisances olfactives, auditives, mouvement de circulation...).

Les constructions annexes à condition qu'elles soient liées aux bâtiments existants.

Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**Article AUa 3 - ACCÈS ET VOIRIE****1. Accès**

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Hors agglomération, les accès pourront être interdits sur Routes Départementales, sauf à réaliser un aménagement de sécurité.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L 113-2 du code de la voirie routière). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

Le long des voies départementales, les garages et portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

2. Voiries

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

A partir de 3 lots, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article AUa 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**- EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur l'ensemble du territoire Communal.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, destinée à la consommation humaine, à usage uni familiale ne pourra être admise que dans les

conditions prévues par la réglementation en vigueur, notamment après autorisation préfectorale ou déclaration à la D.D.A.S.S.. La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assurée.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

- **ASSAINISSEMENT**

* **Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci existe.

A défaut d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique pour le raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma directeur en vigueur sur la Commune peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public, quand celui-ci sera réalisé.

Seules les eaux usées seront raccordées au réseau d'assainissement, en aucun cas les eaux pluviales. Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales sont interdits.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

* **Eaux pluviales**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être évacuées vers un exutoire ou absorbées en totalité sur le tènement. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales sont interdits.

Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique.

Article AUa 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS
--

Non réglementé.

Article AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

Les constructions doivent être implantées de manière à être compatible avec l'ordonnement des constructions voisines, en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Dans le cas où cela ne compromettrait pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Une implantation autre peut être admise, ou, le cas échéant, imposée :

- en cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les voies internes de l'opération, pour des raisons d'harmonie,
- pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou les propriétés avoisinantes.

Des implantations différentes de celles définies au présent article peuvent être admises, dès lors qu'elles sont justifiées par la conception d'un projet visant à garantir la préservation d'arbres localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7°.

Les piscines à partir du bassin seront implantées à 3 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Article AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ($D \geq H/2$) sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative,
 - si la hauteur construite en limite séparative est inférieure à 3,50 mètres
 - si la construction s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, la hauteur étant limitée à celle du bâtiment construit.
 - à l'intérieur d'un ensemble d'habitations en bande ou jumelées si la construction s'adosse à des constructions en limite.

Les piscines à partir du bassin seront implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Article AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions sont implantées librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété tout en respectant les articles AUa6 et AUa7.

Article AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,4.
La surface couverte ne pourra excéder 40 % du terrain.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre.

Article AUa 10 - HAUTEUR

La hauteur maximum est fixée à 9 mètres au faîtage.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

Article AUa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Voir les Prescriptions Architecturales (PA).

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cependant, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

1) ADAPTATION AU TERRAIN

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

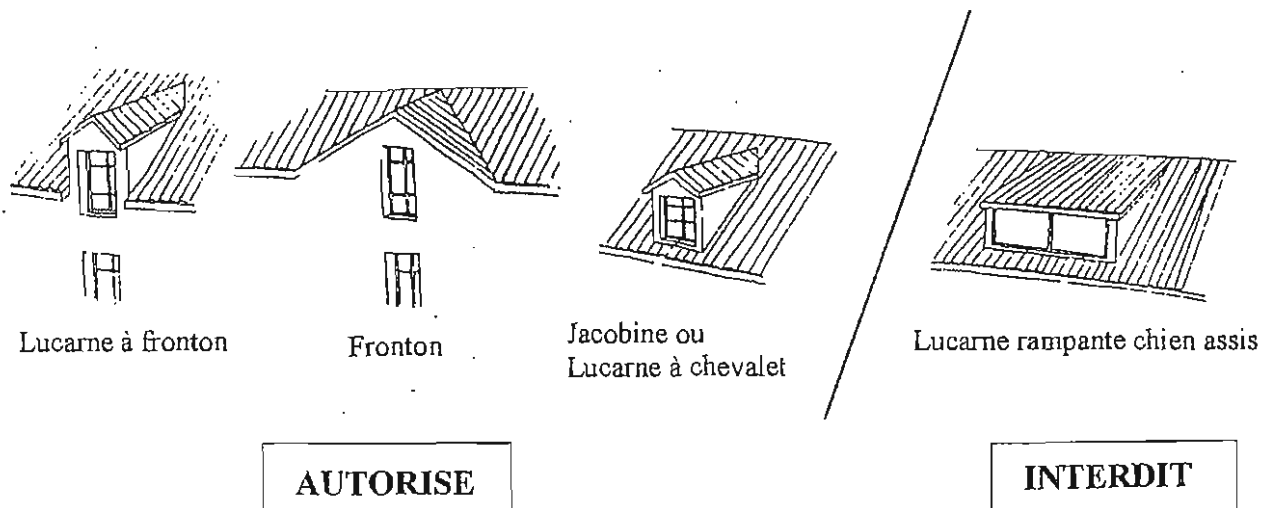
Les remblais et buttes de terre ne pourront pas excéder 1,20 mètres par rapport au terrain naturel.

2) TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage compris entre 30 et 45%.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments annexes à condition que le projet s'intègre dans le paysage environnant.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et lucarnes à chevalet sont admis.



La couverture des toits devra être en harmonie avec le bâti avoisinant. Les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles de couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les couleurs trop vives ou trop pâles sont interdites.

3) MURS ET ENDUITS

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur sable de pays, rappelant les nuances du bâti ancien. Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris, sont à exclure.

4) CLÔTURES

La clôture des lots est facultative.

En bordure du domaine public, les clôtures doivent être accompagnées soit :

- d'une haie d'essences variées et locales visible depuis le domaine public éventuellement doublée du lot d'un grillage
- d'un mur plein ne devant pas excéder une hauteur supérieure à 1,20 mètres.
- d'un mur plein accompagné d'un grillage ou d'un garde corps. La hauteur de l'ouvrage est limitée à 1,20 mètres.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...
- dans tous les cas, éviter les haies de conifères (thuyas, épicéas, sapins,...)

5) ARCHITECTURE DE CARACTÈRE ET ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les architectures de style ou de caractère étrangers à la région, les imitations de matériaux, tels que fausse pierre, faux bois, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

Article AUa 12 - STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions, une surface devra être prévue pour le stationnement (livraison, services, personnel, visiteurs).

Article AUa 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies seront composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les éléments végétaux localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7° ainsi que les espaces boisés classés soumis aux dispositions des articles L130.61 à L130.6 doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par la protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces éléments paysagers.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

TITRE IV
Dispositions applicables
aux
ZONES AGRICOLES

CARACTÈRE DE LA ZONE Ac

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées dans les secteurs Ac.

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

Article Ac 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf prévues à l'article Ac 2.

Article Ac 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les nouvelles implantations de bâtiments et activités agricoles, sauf extension, devront être distantes d'au moins 100 m de la limite des zones à destination de l'habitat ou d'urbanisation future

Les constructions à caractère fonctionnel (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation...), à usage d'habitation et les constructions à destination du tourisme vert (camping à la ferme, gîtes ruraux, local de vente) sont admises si elles sont liées et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole

Les annexes de l'habitation liée à une exploitation agricole (garage, piscine, abri de jardin) sont autorisées.

Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ac 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf pour les abris d'animaux, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Hors agglomération, les accès pourront être interdits sur Routes Départementales, sauf à réaliser un aménagement de sécurité.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L 113-2 du code de la voirie routière). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

2. Voiries

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article Ac 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur l'ensemble du territoire Communal.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, destinée à la consommation humaine, à usage uni familiale ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, notamment après autorisation préfectorale ou déclaration à la D.D.A.S.S.. La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assurée.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

- ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement en vigueur sur la commune. Il est préférable d'effectuer une étude à la parcelle. En présence ou en cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des effluents et des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales, est interdite.

Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être évacuées vers un exutoire ou absorbées en totalité sur le tènement. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales sont interdits.

Article Ac 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article Ac 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

Les constructions doivent être implantées de manière à être compatible avec l'ordonnement des constructions voisines, en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement, à l'exception des extensions qui pourront s'effectuer dans la continuité du bâtiment existant.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Article Ac 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

Article Ac 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article Ac 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article Ac 10 - HAUTEUR

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics.

La hauteur maximum pour les constructions à usage d'habitation est fixée à 9 mètres maximum au faîtage et 12 mètres pour les bâtiments d'exploitation.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques, notamment les silos jusqu'à 15 mètres.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

Article Ac 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cependant, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 1) **ADAPTATION AU TERRAIN**

- Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

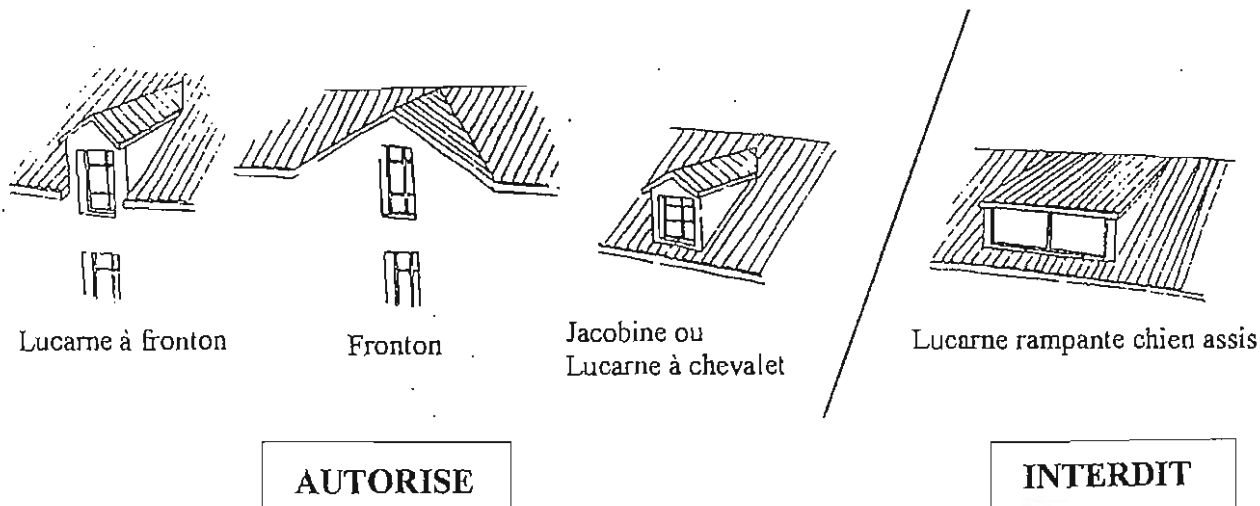
- Les remblais et buttes de terre ne pourront pas excéder 1,20 mètres par rapport au terrain naturel.

- 2) **TOITURES**

- Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage compris entre 30 et 45%.

- Les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments annexes à condition que le projet s'intègre dans le paysage environnant.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et lucarnes à chevalet sont admis.



La couverture des toits devra être en harmonie avec le bâti avoisinant. Les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles de couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les couleurs trop vives ou trop pâles sont interdites.

3) MURS ET ENDUITS

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur sable de pays, rappelant les nuances du bâti ancien. Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris, sont à exclure.

4) CLÔTURES

La clôture des lots est facultative.

En bordure du domaine public, les clôtures doivent être accompagnées soit :

- d'une haie d'essences variées et locales visible depuis le domaine public éventuellement doublée du lot d'un grillage
- d'un mur plein ne devant pas excéder une hauteur supérieure à 1,20 mètres.
- d'un mur plein accompagné d'un grillage ou d'un garde corps. La hauteur de l'ouvrage est limitée à 1,20 mètres.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...
- dans tous les cas, éviter les haies de conifères (thuyas, épicéas, sapins,...)

5) ARCHITECTURE DE CARACTÈRE ET ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les architectures de style ou de caractère étrangers à la région, les imitations de matériaux, tels que fausse pierre, faux bois, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

- **Pour les bâtiments agricoles fonctionnels :**

L'objectif est de conserver la cohérence de l'ensemble lors de l'introduction d'un nouvel élément bâti, ou de corriger les erreurs du passé.

- **ADAPTATION AU TERRAIN**

L'adaptation au sol consistera à minimiser les modifications du profil naturel des terrains.

- **VOLUMES**

Les bâtiments tunnel sont autorisés à condition qu'ils soient de couleur verte ou grise ou translucide pour les serres.

- **FAÇADES**

Les matériaux réfléchissants de type acier galvanisé ainsi sont interdits. Les teintes trop claires et le blanc sont interdits.

- **TOITURES**

La toiture des bâtiments agricoles principaux aura une pente inférieure à 45 %.

- **COUVERTURES**

MATÉRIAUX		COULEURS
TRADITIONNELS	Tuile	à dominante rouge ou rouge nuancé
	Fibres ciment	Couleur rouge terre cuite pour les bâtiments à proximité des villages Couleur rouge terre cuite ou gris dans le domaine rural
NOUVEAUX	Bacs métalliques nervurés	Couleur rouge terre cuite pour les bâtiments à proximité des villages Couleur rouge terre cuite ou gris dans le domaine rural

Les matériaux réfléchissants de type acier galvanisé sont proscrits.

Article Ac 12 - STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies et espaces publics.

Article Ac 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les haies bocagères, bosquets isolés, longeront les bâtiments pour les absorber au maximum, masqueront une partie moins esthétique.

Il est préférable de raccrocher le bâtiment à des éléments végétaux existants ou de le placer en lisière d'un boisement.

Les éléments végétaux peuvent signaler une entrée, un accès, mettre en valeur un point particulier.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne,...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viome, aubépine, sorbier, alisier,...
- dans tous les cas, éviter les haies de conifères (thuyas, épicéas, sapins,...).

Pour les clôtures, l'utilisation de matériaux disgracieux est interdite (palette, tôles, glissière de sécurité...).

Les éléments végétaux localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7° ainsi que les espaces boisés classés soumis aux dispositions des articles L130.61 à L130.6 doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par la protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces éléments paysagers.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ac 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CARACTÈRE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles.

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

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf prévues à l'article A 2.

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les abris légers d'animaux ne nécessitant pas de raccordement aux réseaux, liés à une exploitation agricole ne sont admis que si leur surface ne dépasse pas 30 m² et leur hauteur 3,50 mètres.

Des aménagements accessoires et des constructions peuvent être admis dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire tels que les gîtes ruraux, un local sur le lieu de l'exploitation pour permettre la vente des produits de la ferme...

L'extension et la réhabilitation des bâtiments existants, désaffectés au non, à vocation agricole sont admises dans les conditions suivantes :

- . la transformation intérieure sans changement de volume extérieur ;
- . l'extension sous réserve que la surface de plancher ainsi créée soit inférieure à 100 % de la surface existante, dans la limite de 250 m² de S.H.O.N. .

Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf pour les abris d'animaux, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Hors agglomération, les accès pourront être interdits sur Routes Départementales, sauf à réaliser un aménagement de sécurité.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L 113-2 du code de la voirie routière). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

2. Voiries

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur l'ensemble du territoire Communal.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, destinée à la consommation humaine, à usage uni familiale ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, notamment après autorisation préfectorale ou déclaration à la D.D.A.S.S.. La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assurée.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

- ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement en vigueur sur la commune. Il est préférable d'effectuer une étude à la parcelle. En présence ou en cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des effluents et des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales, est interdite.

Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être évacuées vers un exutoire ou absorbées en totalité sur le tènement. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales sont interdits.

Article A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

Les constructions doivent être implantées de manière à être compatible avec l'ordonnancement des constructions voisines, en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement, à l'exception des extensions qui pourront s'effectuer dans la continuité du bâtiment existant.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

Non réglementé.

Article A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article A 10 - HAUTEUR

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

La hauteur maximum est fixée à 9 mètres maximum au faîtage, ou dans la limite de la hauteur des constructions existantes dans le cadre d'extension.

Article A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cependant, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 1) **ADAPTATION AU TERRAIN**

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

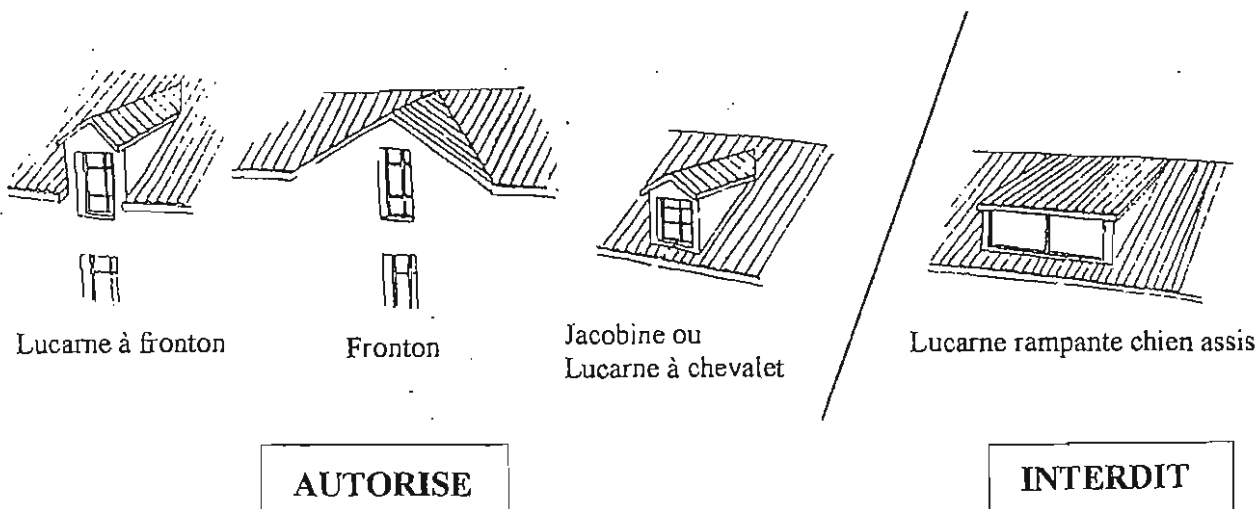
Les remblais et buttes de terre ne pourront pas excéder 1,20 mètres par rapport au terrain naturel.

- 2) **TOITURES**

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage compris entre 30 et 45%.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments annexes à condition que le projet s'intègre dans le paysage environnant.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et lucarnes à chevalet sont admis.



La couverture des toits devra être en harmonie avec le bâti avoisinant. Les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles de couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les couleurs trop vives ou trop pâles sont interdites.

3) MURS ET ENDUITS

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur sable de pays, rappelant les nuances du bâti ancien. Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris, sont à exclure.

4) CLÔTURES

La clôture des lots est facultative.

En bordure du domaine public, les clôtures doivent être accompagnées soit :

- d'une haie d'essences variées et locales visible depuis le domaine public éventuellement doublée du lot d'un grillage
- d'un mur plein ne devant pas excéder une hauteur supérieure à 1,20 mètres.
- d'un mur plein accompagné d'un grillage ou d'un garde corps. La hauteur de l'ouvrage est limitée à 1,20 mètres.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...
- dans tous les cas, éviter les haies de conifères (thuyas, épicéas, sapins,...)

5) ARCHITECTURE DE CARACTÈRE ET ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les architectures de style ou de caractère étrangers à la région, les imitations de matériaux, tels que fausse pierre, faux bois, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

• Pour les bâtiments agricoles fonctionnels :

L'objectif est de conserver la cohérence de l'ensemble lors de l'introduction d'un nouvel élément bâti, ou de corriger les erreurs du passé.

- ADAPTATION AU TERRAIN

L'adaptation au sol consistera à minimiser les modifications du profil naturel des terrains.

- VOLUMES

Les bâtiments tunnel sont autorisés à condition qu'ils soient de couleur verte ou grise ou translucide pour les serres.

- FAÇADES

Les matériaux réfléchissants de type acier galvanisé ainsi sont interdits. Les teintes trop claires et le blanc sont interdits.

- TOITURES

La toiture des bâtiments agricoles principaux aura une pente inférieure à 45 %.

- COUVERTURES

MATÉRIAUX		COULEURS
TRADITIONNELS	Tuile	à dominante rouge ou rouge nuancé
	Fibres ciment	Couleur rouge terre cuite pour les bâtiments à proximité des villages Couleur rouge terre cuite ou gris dans le domaine rural
NOUVEAUX	Bacs métalliques nervurés	Couleur rouge terre cuite pour les bâtiments à proximité des villages Couleur rouge terre cuite ou gris dans le domaine rural

Les matériaux réfléchissants de type acier galvanisé sont proscrits.

Article A 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les éléments végétaux localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7° ainsi que les espaces boisés classés soumis aux dispositions des articles L130.61 à L130.6 doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par la protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces éléments paysagers.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

TITRE V

**Dispositions applicables
aux**

**ZONES NATURELLES
et FORESTIÈRES N**

**et aux
ZONES A PROTÉGER**

CARACTÈRE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique ou de l'existence de risques naturels ou de nuisances.

Elle comprend un secteur inondable concerné par les risques d'inondations de la Dore et un secteur où les carrières sont autorisées.

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

Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles, sauf prévues à l'article N 2.

Sur les secteurs inondables, repérés au plan de zonage par une trame spécifique, toutes les constructions et installations nouvelles sont interdites.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Le changement de destination des bâtiments n'est autorisé que si la vocation devient l'habitat ou l'activité économique ou touristique.

L'extension et la transformation des bâtiments existants, dont les principaux murs porteurs sont assurés, sont admise sous réserve :

- d'une desserte existante par le réseau d'eau public d'eau potable ou de la possibilité d'une desserte par puits ou forage.
- d'une desserte par une vole existante dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.
- d'une transformation intérieure (changement de destination autorisé si la vocation devient l'habitation ou l'activité) ;
- d'une extension sous réserve que la surface de plancher ainsi créée soit inférieure à 100 % de la surface existante, dans la limite de 250 m² de S.H.O.N. créée. Les bâtiments d'une surface totale hors œuvre brute inférieure à 50 m² sont exclus de ces possibilités.

les constructions annexes (abris de jardin, garages...) dont la surface est inférieure à 40m² au total sur l'unité foncière

Les abris légers d'animaux ne nécessitant pas de raccordement aux réseaux ne sont admis que si leur surface ne dépasse pas 30 m² et leur hauteur 3,50 mètres.

Les équipements publics d'infrastructure intégrés dans le site sont admis à condition de ne pas réduire l'emprise ou la portée de la protection édictée, ainsi que les constructions qui leur sont liées et nécessaires.

La restauration des bâtiments existants dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut-être autorisée lorsque l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques.

Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

le permis de démolir s'applique sur les constructions identifiées au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, et est régi par les dispositions des articles L.430.1 d), L.430.3 et R.430.9 du Code de l'Urbanisme

Sur le secteur Nc, les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux activités liées aux carrières ainsi que les installations et travaux nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement sont admis, à conditions que les travaux de remise en état du site soient prévues.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf pour les abris d'animaux, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Hors agglomération, les accès pourront être interdits sur Routes Départementales, sauf à réaliser un aménagement de sécurité.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L 113-2 du code de la voirie routière). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

Le long des voies départementales, les garages et portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

2. Voiries

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**- EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur l'ensemble du territoire Communal.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, destinée à la consommation humaine, à usage uni familiale ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, notamment après autorisation préfectorale ou déclaration à la D.D.A.S.S.. La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assurée.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

- ASSAINISSEMENT**Eaux usées :**

Les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement en vigueur sur la commune. Il est préférable d'effectuer une étude à la parcelle. En présence ou en cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des effluents et des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales, est interdite.

Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être évacuées vers un exutoire ou absorbées en totalité sur le tènement. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales sont interdits.

Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique.

Article N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

Les constructions doivent être implantées de manière à être compatible avec l'ordonnancement des constructions voisines, en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement, à l'exception des extensions qui pourront s'effectuer dans la continuité du bâtiment existant.

Les piscines à partir du bassin seront implantées à 3 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Article N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation libre.

Les piscines à partir du bassin seront implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

Article N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Implantation libre.

Article N 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,2.

La surface couverte ne pourra excéder 20 % du terrain.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre.

Article N 10 - HAUTEUR

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

La hauteur maximum est fixée à 9 mètres au faîtage.

Article N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Se reporter aux Prescriptions Architecturales (PA).

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cependant, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

1) ADAPTATION AU TERRAIN

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

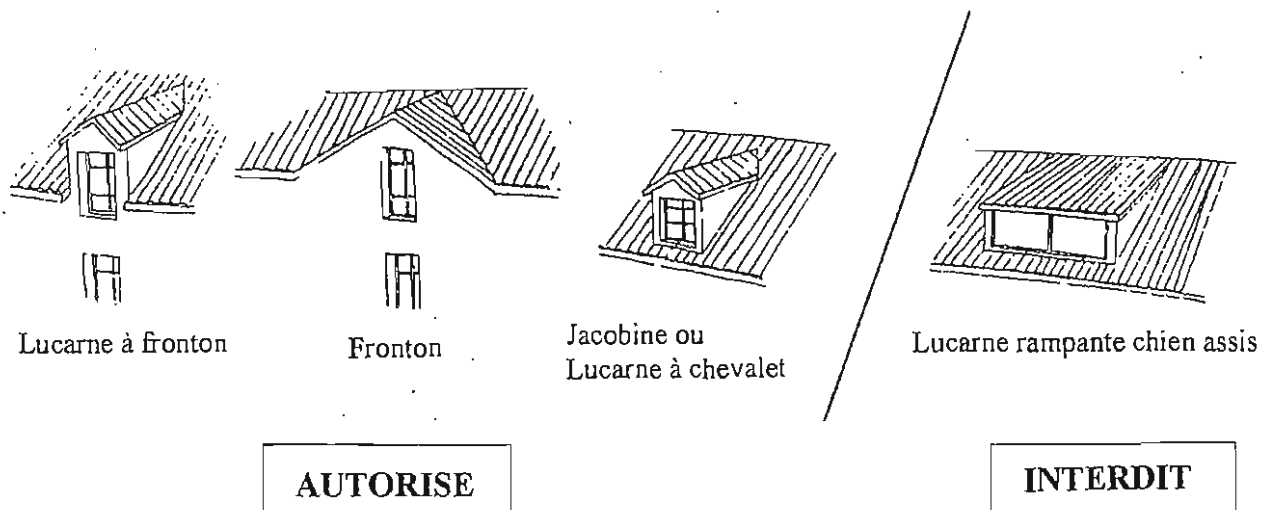
Les remblais et buttes de terre ne pourront pas excéder 1,20 mètres par rapport au terrain naturel.

2) TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage compris entre 30 et 45%.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments annexes à condition que le projet s'intègre dans le paysage environnant.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et lucarnes à chevalet sont admis.



La couverture des toits devra être en harmonie avec le bâti avoisinant. Les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles de couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les couleurs trop vives ou trop pâles sont interdites.

3) MURS ET ENDUITS

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur sable de pays, rappelant les nuances du bâti ancien. Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris, sont à exclure.

4) CLÔTURES

La clôture des lots est facultative.

En bordure du domaine public, les clôtures doivent être accompagnées soit :

- d'une haie d'essences variées et locales visible depuis le domaine public éventuellement doublée du lot d'un grillage
- d'un mur plein ne devant pas excéder une hauteur supérieure à 1,20 mètres.
- d'un mur plein accompagné d'un grillage ou d'un garde corps. La hauteur de l'ouvrage est limitée à 1,20 mètres.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...
- dans tous les cas, éviter les haies de conifères (thuyas, épicéas, sapins,...)

5) ARCHITECTURE DE CARACTÈRE ET ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les architectures de style ou de caractère étrangers à la région, les imitations de matériaux, tels que fausse pierre, faux bois, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

Article AUa 12 - STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions ou implantations nécessaires aux services publics.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions, une surface devra être prévue pour le stationnement (livraison, services, personnel, visiteurs).

Article N 12 - STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies et espaces publics.

Article N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les haies bocagères, bosquets isolés, longeront les bâtiments pour les absorber au maximum, masqueront une partie moins esthétique.

Il est préférable de raccrocher le bâtiment à des éléments végétaux existants ou de le placer en lisière d'un boisement.

Les éléments végétaux peuvent signaler une entrée, un accès, mettre en valeur un point particulier.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...
- dans tous les cas, éviter les haies de conifères (thuyas, épicéas, sapins,...).

Pour les clôtures, l'utilisation de matériaux disgracieux est interdite (palette, tôles, glissière de sécurité,...).

Les éléments végétaux localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7° ainsi que les espaces boisés classés soumis aux dispositions des articles L130.61 à L130.6 doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par la protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces éléments paysagers.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.