



**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION TARBES LOURDES PYRENEES
COMMUNE DE HORGUES (HAUTES-PYRENEES)**

PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION ALLEGEE N°1

REGLEMENT ECRIT

Projet de révision allégée prescrit le 16/05/2019
Enquête publique du 06/01/2021 au 04/02/2021
Révision allégée n°1 approuvée le 24/03/2021

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION TARBES- LOURDES-PYRENEES



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE HORGUES

REGLEMENT

PIECE N °3.0 DU PLU

REVISION ALLEGEE N° 1				
Arrêtée	examen conjoint	Enquête Publique		Approuvée
23 janvier 2020				

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION.....	3
2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	3
3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	3
4- ORGANISATION DU REGLEMENT.....	4
5- ADAPTATIONS MINEURES.....	4
6- EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF.....	4
7- RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE.....	5
LEXIQUE	6

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	9
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	16
CHAPITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	23
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	30
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....	34
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	42
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	47

DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de HORGUES.

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

Les dispositions du PLU se substituent aux règles générales d'urbanisme des articles R 111.1 à R 111.27 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public ci-après :

- R.111.2 : salubrité et sécurité publique,
- R. 111.3.2 : conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
- R.111.4 : desserte, accès et stationnement,
- R.111.14.2 : respect des préoccupations d'environnement,
- R.111.15 : respect de l'action d'aménagement du territoire,
- R.111.21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

S'appliquent sans préjudice :

. des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, visées aux articles L 126.1 du Code de l'Urbanisme,

. des prescriptions liées aux autres législations.

Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur, les divers règlements de sécurité, la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement....

Les règles spécifiques des lotissements approuvées depuis plus de 10 ans sont caduques sauf en ce qui concerne les lotissements dont les co-lotis ont demandé le maintien des règles. Lorsque les dispositions du PLU sont différentes de celles d'un lotissement, dont les règles demeurent en vigueur, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte des zones et des secteurs de zones :

ZONES URBAINES :

- la zone UA,
- la zone UB,
- la zone UC,
- la zone UE,

ZONES D'URBANISATION FUTURE :

la zone AU,

ZONE AGRICOLE :

la zone A,

ZONE NATURELLE :

la zone N et le secteur Nb.

Le territoire comporte également :

- des **ESPACES BOISES CLASSES**, à conserver, à protéger ou à créer;
 - des **EMPLACEMENTS RESERVES** aux voies et ouvrages publics ;
- repérés sur les documents graphiques

4- ORGANISATION DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement de chacune des zones comprend :

Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : les conditions de desserte par les réseaux

Article 5 : la superficie minimale des terrains

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

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : l'emprise au sol des constructions

Article 10 : la hauteur des constructions

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 : le stationnement

Article 13 : les espaces libres et les plantations

Article 14 : le coefficient d'occupation des sols.

5- ADAPTATIONS MINEURES

5.1 : Les dispositions du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

5.2 : Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

6- EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...),
- Des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques, peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

7- RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

LEXIQUE

Alignement : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. (art. L. 112-1 du Code de la voirie routière)
La procédure d'alignement ne peut être appliquée pour définir les limites d'une voie privée, et ne peut s'appliquer aux chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.

Coefficient d'Occupation des Sols (COS) : le rapport entre la surface hors-œuvre nette des constructions et la surface du terrain supportant ces constructions. Il existe plusieurs catégories de COS. Ils peuvent être soit uniques, soit alternatifs, soit différenciés.
(art. R 123-10 du Code de l'Urbanisme)

Construction annexe : construction qui par sa destination, ses caractéristiques et ses dimensions, peut être regardée comme des accessoires du bâtiment d'habitation.

Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) : Déclaration formulée préalablement à la vente d'un bien immobilier compris dans un périmètre de préemption.

Droit de Préemption Urbain (DPU) : droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est institué par le Conseil Municipal dans les communes disposant d'un POS ou d'un PLU. Il s'applique tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.

Emprise au sol : l'emprise au sol se définit par la projection au sol et sur le plan horizontal, de toutes parties de construction situées au-dessus du sol excepté les éléments tels que balcons, loggias, oriels, bardeaux, débords de toiture, piscines, terrasses à moins de 0,60 m du terrain naturel.

Habitation Légère de Loisirs (HLL) : constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 444-1 du Code de l'Urbanisme.

Mitoyenneté : la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise. Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés...

La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales.

Le montant de l'obligation aux charges de la mitoyenneté (entretien, réparation, reconstruction) est proportionnel au droit de chacun.

Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) : un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des HLL et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings caravanings.

Surface hors-œuvre brute (SHOB) : elle est calculée à partir du nu extérieur des murs de façade : elle englobe tous les murs (y compris les gros murs). (art. R 112-2 du Code de l'Urbanisme et circulaire du 12 novembre 1990)

En font partie :

- Les combles et sous-sols aménageables ou non pour l'habitation.
- Les balcons.
- Les loggias, coursives.
- Les toitures terrasses accessibles ou non.

Ne comprend pas :

- Les surfaces non couvertes des terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée.
 - Les diverses saillies architecturales à caractère décoratif (auvent, marquise, bandeau, corniche, etc).
 - Le vide des trémies d'escaliers, d'ascenseur ou de monte-charge, les cabines d'ascenseur, les rampes d'accès.
- La SHOB sert à calculer la surface hors-œuvre nette.

Surface hors-œuvre nette (SHON) : on déduit de la surface hors-œuvre brute :

- Celle des combles et des sous-sols non aménageables.
 - Celle des toitures, terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes au rez-de-chaussée.
 - Celle des parties de bâtiment aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- La SHON comprend notamment buanderies, ateliers, celliers, salle de jeux, séchoirs, vestiaires ; etc.

La SHON ne comprend pas :

- Les caves
 - Les locaux situés dans les combles ou en sous-sol dans la mesure où la toiture est < 1,80m, leur accessibilité est difficile, leur utilisation correspond à des installations techniques (chaufferies, machinerie d'ascenseur, installation téléphonique, stockage des ordures ménagères).
- Une surface égale, de façon forfaitaire à 5% des surfaces hors-œuvre affectées à l'habitation. Cela pour tenir compte de la fraction de l'épaisseur des murs rendue nécessaire pour une meilleure isolation.
- La SHON est retenue pour le calcul de la densité d'une construction, notamment au regard du coefficient d'occupation des sols et du plafond légal de densité.
- C'est l'élément qui servira de base pour diverses impositions fiscales. (art. R 112-2 du Code de l'Urbanisme et circulaire du 12 novembre 1990.)

Terrain à bâtir : un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain.

Le terrain peut bénéficier de cette qualification dès lors qu'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité. Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UA

Caractère de la zone

Zone centrale du village de forte densité composée du bâti ancien, affectée principalement à l'habitat, aux services et aux commerces, comprenant aussi des exploitations agricoles.

L'implantation des constructions est généralement en ordre continu ou semi-continu le long des rues.

Les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel,
- les installations classées et artisanales sauf celles visées à l'article 2,
- les commerces et les entrepôts sauf ceux visés à l'article 2,
- les constructions à usage agricole ou assimilé sauf celles admises par l'article 2,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières et gravières,
- Les installations et travaux divers sous réserve des conditions visées à l'article 2,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes permanents ou saisonniers
(R 443-7 et R 443-8),
- le stationnement isolé des caravanes,
- les dépôts de toutes natures.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – RAPPELS :

- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.430.1 c du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire dans les conditions prévues à l'article L.422.2 du code de l'urbanisme,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

2.2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- l'aménagement et l'extension des constructions agricoles existantes à condition de ne pas provoquer de troubles ou de nuisances pour le voisinage et ne pas porter atteinte à l'environnement, à l'exception de toute extension de bâtiment d'élevage ;

- les constructions artisanales ou comprenant des activités figurant à la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement dont l'usage ou l'activité exercée est nécessaire à la vie collective ou complémentaire aux autres occupations admises sous réserve :
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de provoquer des dommages graves,
- que le fonctionnement des installations soit compatible avec la capacité des équipements publics et infrastructures existantes et qu'elles disposent de leurs équipements propres ;
- les commerces et entrepôts à condition que la surface de plancher hors œuvre nette soit de moins de 300 m² ;
- Les installations et travaux divers à condition que ce soient des terrains de jeux, de sports ou des aires de stationnement ouvertes au public.
- dans les bandes de bruit repérées au zonage, les bâtiments compatibles avec la vocation de la zone à la condition de respecter les valeurs d'isolation acoustique fixées par l'arrêté préfectoral du 15 novembre 1999 établi conformément aux dispositions du décret 95-21 du 9 janvier 1995, pris en application de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Les accès sont soumis à permis de voirie.

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minima de desserte, de sécurité, de défense incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires à la sécurité routière pour l'accès sur les voies suivantes : RD 935, RD 15 et RD215.

3.2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumises aux deux conditions suivantes (remplies simultanément) :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'ouverture des voies nouvelles publiques ou privées desservant plus de deux terrains ou deux logements est soumise aux conditions minimales suivantes :

1. Voies en impasse :

Les voiries en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible.

Elles devront avoir au minimum :

- 5 mètres de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements,
- 6,5 mètres de plate-forme lorsque le nombre de logements est supérieur à 6.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

2. Autres voies :

Elles devront avoir au minimum :

- 6 mètres de plate-forme dont 3,5 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation,
- 8 mètres de plate-forme dont 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.

Dans tous les cas, les voies nouvelles devront se mailler avec les voiries existantes.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

3.3 - PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONNIERS

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - EAUX USEES

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est interdite dans le réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les fossés.

4.3 - EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux des canaux d'irrigation ou de drainage lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, ou si ce réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits à évacuer de la propriété, sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation. Les dispositifs à réaliser doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées.

4.4 - AUTRES RESEAUX PUBLICS

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain sur les parcelles ou encastré sur les façades.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1 - REGLE GENERALE

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer ou en limite des emprises publiques.

6.2 - CAS PARTICULIERS

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6-1 ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies, la réalisation d'un pan coupé à compter de l'intersection des deux alignements peut être exigée pour des raisons de sécurité,
- lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction,
- lorsque la construction est sur une parcelle en façade sur deux voies,
- lorsque la topographie de l'unité foncière ne le permet pas.

Toutefois, les clôtures doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - REGLE GENERALE

Les constructions ou installations peuvent être édifiées sur les limites séparatives arrières et sur les latérales aboutissant aux voies ouvertes à la circulation publique sur une profondeur maximale de 30 m mesurée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue repérable aux documents graphiques (marge de recul, plan d'alignement, emplacement réservé).

Dans cette bande, si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance par rapport à ces limites ne pourra être inférieure à 3 m.

Au-delà de cette profondeur de 30 m, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($D=1/2 H$).

7.2 - CAS PARTICULIERS

Des implantations autres que celles définies au § 7-1 ci-dessus peuvent être autorisées :

- dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération constituant les limites séparatives des parcelles riveraines,
- s'il existe déjà un bâtiment en limite séparative de volumétrie correspondante (gabarit ou héberge),
- pour les modifications et reconstructions des bâtiments existants, dans leur volume d'origine,
- pour les constructions dont la hauteur maximale est de 3 m en limite séparative ou une hauteur totale de 4 m au faîtage,
- s'il existe une servitude de cour commune (article L 451-1 du Code de l'Urbanisme),
- pour des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature ou la destination de la construction ou résultant de la topographie des lieux (murs de soutènement, ouvrages maçonnés...).

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau des voies et emprises publiques ne peut excéder 7 m de façade à l'égout du toit ou à la panne sablière.

Les ouvrages de faible emprise (souches de cheminées, garde-corps à claire voie, acrotère...) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur sur une hauteur maximale de 1 m

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions et installations ainsi que les clôtures seront conçues (dimensions, architecture, aspect extérieur, finitions...) en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Il convient également de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

Notamment le respect des formes et volumes d'architecture traditionnelle est recommandé.

Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative et pour les projets d'ensemble à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Dans les zones faisant l'objet d'une protection particulière (Monument historique inscrit) une justification des dispositions prévues pour assurer l'insertion du projet dans la perspective ou le paysage afin d'en limiter son impact, doit être fournie (documents photographiques, notice sur l'impact visuel, document graphique d'insertion).

11.2 - FORME ET GABARIT DES TOITURES

Les constructions auront au minimum deux pentes de toiture. Les toitures à une pente ne seront autorisées qu'en appentis et pour les annexes à l'habitat en limites séparatives.

La pente des versants de toiture des constructions à usage d'habitation ou assimilé doit être comprise entre 80 % et 120 %. Une pente plus faible, au moins égale à 45 %, est tolérée pour les annexes de moins de 20 m² de SHON, pour les constructions à usage artisanal et au moins égale à 20% pour les constructions à usage agricole.

Les ouvertures dans un versant de toiture sont autorisées si elles s'intègrent harmonieusement au volume de la toiture (châssis de petites dimensions - lucarnes à 2 ou 3 versants). Il est interdit de relier les lucarnes entre elles et de pratiquer des défoncés de toiture en façade principale.

11.3 - MATERIAUX DE COUVERTURE

Le matériau de couverture sera constitué d'ardoises naturelles :

- sauf pour les serres, vérandas, et parties vitrées en toitures qui sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans l'aspect global du toit ;
- pour les constructions à usage d'activité artisanale un matériau de type bac-acier pré-laqué ou matériau équivalent de teinte noire ou gris-anthracite, en harmonie avec les bâtiments voisins pourra exceptionnellement être admis pour des contraintes techniques.
- pour les constructions à usage agricole un matériau de teinte noire ou gris-anthracite, en harmonie avec les bâtiments voisins pourra exceptionnellement être admis pour des contraintes techniques.

Les structures pour le captage de l'énergie solaire disposées en toiture seront admises sous réserve d'un impact visuel acceptable.

11.4 – ADAPTATION AU SOL

Les buttes artificielles sont interdites, une seule rehausse du terrain est autorisée dans la mesure où elle n'excède pas 20 cm de la hauteur de la voirie qui dessert la parcelle.

Les travaux de terrassement seront strictement limités aux aménagements nécessaires à l'implantation des bâtiments ; le niveau du terrain naturel sera restitué après travaux sauf adaptations mineures pour raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels

11.5 - CLOTURES SUR RUE

Les clôtures en limite des voies publiques ou à usage public peuvent comporter :

- soit un mur plein en galet ou enduit,
- soit une grille de modèle simple surmontant un mur-bahut pouvant être doublé d'une haie de végétation,

Le tout n'excédant pas 1,8 m.

Aux embranchements routiers les haies et clôtures devront préserver un cône de vision suffisant pour assurer la sécurité du carrefour.

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti environnant. Selon le caractère des lieux l'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales (nature, hauteur, aspect extérieur) pour des motifs d'urbanisme ou d'environnement ou de sécurité.

Dans les lotissements et groupes d'habitation, les clôtures et portails doivent présenter une harmonie et une unité d'aspect.

11.6 - FAÇADES

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

Les proportions des ouvertures seront à dominante verticale.

Les encadrements des ouvertures présenteront une différence de traitement : couleur ou/et épaisseur ou/et matériau sur au moins 20cm de largeur.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - LOCALISATION DU STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement doivent comprendre les aires d'évolution et les espaces nécessaires aux manœuvres et opérations de transbordement.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

Il est exigé :

- constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement,
- constructions à usage de bureaux : deux places par tranche entière de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- établissements à usage commercial, artisanal ou de service : deux places par tranche entière de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette auquel doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires et des salariés,
- hôtels et hébergements : une place pour une chambre (norme comprenant le stationnement du personnel),
- restauration : deux places pour 15m² de surface de salle de restaurant. Cette norme est réduite de moitié pour les hôtels-restaurants disposant déjà de la capacité prévue pour l'hôtellerie,
- constructions et installations collectives :
 - établissements de soins, socio-éducatifs ou maison de retraite : une place pour 2 lits,
 - établissements d'enseignement ou éducatif : 1 place pour 5 élèves ou 10 places par classe,
 - salles de spectacle ou de réunion : 1 place pour cinq sièges ou 1 place par tranche entière de 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Les opérations sous forme de lotissement à usage d'habitation ou mixte et les ensembles d'habitations doivent prévoir des places banalisées avec au minimum 1 place pour 5 habitations.

Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² de surface de plancher hors œuvre nette, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la SHON projetée, avec un minimum de 5m².

La norme applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

12.3 - EXCEPTIONS

L'obligation de ces normes n'est pas applicable aux aménagements et aux extensions mesurées de la surface hors œuvre nette des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres collectifs aux abords des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement,...) afin d'intégrer la construction dans le paysage urbain.

Les plantations existantes doivent être si possibles maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les aires de stationnement en surface doivent être aménagées avec un traitement paysager comprenant au minimum un arbre de haute tige pour trois emplacements.

13.2 - ESPACES COLLECTIFS A CREER DANS LES OPERATIONS D'ENSEMBLE

Dans les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 5 unités, il sera créé un espace collectif qui sera planté et aménagé en espace public ou aire de jeux.

La superficie totale d'espace collectif (place, voie, etc...) sera de 40 m² par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m². L'espace collectif principal sera situé de préférence au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer une centralité.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
UB****Caractère de la zone**

Nouveaux quartiers d'extension de l'urbanisation sous forme de lotissement à caractère urbain aéré, éloigné du village, destinés à l'habitat essentiellement de type individuel, aux services, aux commerces et activités peu nuisantes.

Les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel,
- les installations classées et artisanales sauf celles visées à l'article 2,
- les commerces et les entrepôts sauf ceux visés à l'article 2,
- les constructions à usage agricole ou assimilé,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières et gravières,
- Les installations et travaux divers sous réserve des conditions visées à l'article 2,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes permanent ou saisonniers
(R 443-7 et R 443-8),
- le stationnement isolé des caravanes,
- les dépôts de toutes natures.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**2.1 – RAPPEL :**

- l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire dans les conditions prévues à l'article L.422.2 du code de l'urbanisme.
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

2.2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions artisanales ou comprenant des activités figurant à la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement dont l'usage ou l'activité exercée est nécessaire à la vie collective ou complémentaire aux autres occupations admises sous réserve :

- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de provoquer des dommages graves,

- que le fonctionnement des installations soit compatible avec la capacité des équipements, publics et infrastructures existantes et qu'elles disposent de leurs équipements propres ;
- les commerces et entrepôts à condition que la surface de plancher hors œuvre nette soit de moins de 150 m²;
- Les installations et travaux divers à condition que ce soient des terrains de jeux, de sports ou des aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Les accès sont soumis à permis de voirie.

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minima de desserte, de sécurité, de défense incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

3.2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumises aux deux conditions suivantes (remplies simultanément) :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'ouverture des voies nouvelles publiques ou privées desservant plus de deux terrains ou deux logements est soumise aux conditions minimales suivantes :

1. Voies en impasse :

Les voiries en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible.

Elles devront avoir au minimum :

- * 5 mètres de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements,
- * 6,5 mètres de plate-forme lorsque le nombre de logements est supérieur à 6.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

2. Autres voies :

Elles devront avoir au minimum :

- * 6 mètres de plate-forme dont 3,5 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation,
- * 8 mètres de plate-forme dont 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.

Dans tous les cas, les voies nouvelles devront se mailler avec les voiries existantes.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

3.3 - PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONNIERS

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - EAUX USEES

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées non domestiques sera interdite dans le réseau public selon leur qualité.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les fossés.

4.3 - EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux des canaux d'irrigation ou de drainage lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, ou si ce réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits à évacuer de la propriété, sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation. Les dispositifs à réaliser doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées.

4.4 - AUTRES RESEAUX PUBLICS

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 - REGLE GENERALE

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement actuel ou futur des voies existantes, ou à créer, ou en limite des emprises publiques, soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à cet alignement.

6.2 - CAS PARTICULIERS

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6-1 ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies, la réalisation d'un pan coupé à compter de l'intersection des deux alignements peut être exigée pour des raisons de sécurité,
- lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction,
- lorsque la construction est sur une parcelle en façade sur deux voies,
- lorsque la topographie de l'unité foncière ne le permet pas.

Toutefois, les clôtures doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - REGLE GENERALE

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($D=1/2 H$)

7.2 - CAS PARTICULIERS

Des implantations autres que celles définies au § 7-1 ci-dessus peuvent être autorisées :

- dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération constituant les limites séparatives des parcelles riveraines,
- s'il existe déjà un bâtiment en limite séparative de volumétrie correspondante (gabarit ou héberge),
- pour les modifications et reconstructions des bâtiments existants, dans leur volume d'origine,
- pour les constructions dont la hauteur maximale est de 3 m en limite séparative ou une hauteur totale de 4 m au faîtage,
- s'il existe une servitude de cour commune (article L 451-1 du Code de l'Urbanisme),
- pour des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature ou la destination de la construction ou résultant de la topographie des lieux (murs de soutènement, ouvrages maçonnés...).

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau des voies et emprises publiques ne peut excéder 7 m de façade à l'égout du toit ou à la panne sablière.

Les ouvrages de faible emprise (souches de cheminées, garde-corps à claire voie, acrotère...) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur sur une hauteur maximale de 1 m.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions et installations ainsi que les clôtures seront conçues (dimensions, architecture, aspect extérieur, finitions...) en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Il convient également de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

Notamment le respect des formes et volumes d'architecture traditionnelle est recommandé.

Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative et pour les projets d'ensemble à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

11.2 - FORME ET GABARIT DES TOITURES

Les constructions auront au minimum deux pentes de toiture. Les toitures à une pente ne seront autorisées qu'en appentis et pour les annexes à l'habitat en limites séparatives.

La pente des versants de toiture des constructions à usage d'habitation ou assimilé doit être comprise entre 80 % et 120 %. Une pente plus faible, au moins égale à 45 %, est tolérée pour les annexes de moins de 20 m² de SHON, pour les reconstructions ou réhabilitations à l'identique et pour les constructions à usage artisanal.

Les ouvertures dans un versant de toiture sont autorisées si elles s'intègrent harmonieusement au volume de la toiture (châssis de petites dimensions - lucarnes à 2 ou 3 versants). Il est interdit de relier les lucarnes entre elles et de pratiquer des défoncés de toiture en façade principale.

11.3 - MATERIAUX DE COUVERTURE

Le matériau de couverture sera constitué d'ardoises naturelles :

- sauf pour les serres, vérandas, et parties vitrées en toitures qui sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans l'aspect global du toit ;
- pour les constructions à usage artisanal un matériau de type bac-acier pré-laqué ou matériau équivalent de teinte noire ou gris-anthracite, en harmonie avec les bâtiments voisins pourra exceptionnellement être admis pour des contraintes techniques.

Les structures pour le captage de l'énergie solaire disposées en toiture seront admises sous réserve d'un impact visuel acceptable.

11.4 – ADAPTATION AU SOL

Les buttes artificielles sont interdites.

Les travaux de terrassement seront strictement limités aux aménagements nécessaires à l'implantation des bâtiments ; le niveau du terrain naturel sera restitué après travaux sauf adaptations mineures pour raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

11.5 - CLOTURES SUR RUE

Les clôtures en limite des voies publiques ou à usage public peuvent comporter :

- soit un mur plein en galet ou enduit,
- soit une grille de modèle simple surmontant un mur-bahut pouvant être doublé d'une haie de végétation,

Le tout n'excédant pas 1,60 m.

Aux embranchements routiers les haies et clôtures devront préserver un cône de vision suffisant pour assurer la sécurité du carrefour.

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti environnant. Selon le caractère des lieux l'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales (nature, hauteur, aspect extérieur) pour des motifs d'urbanisme ou d'environnement ou de sécurité.

Dans les lotissements et groupes d'habitation, les clôtures et portails doivent présenter une harmonie et une unité d'aspect.

Les portails seront en retrait de 5 m par rapport à la clôture.

11.6 - FAÇADES

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

Les proportions des ouvertures seront à dominante verticale.

Les encadrements des ouvertures présenteront une différence de traitement : couleur ou/et épaisseur ou/et matériau sur au moins 20cm de largeur.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - LOCALISATION DU STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement doivent comprendre les aires d'évolution et les espaces nécessaires aux manœuvres et opérations de transbordement.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

Il est exigé :

- constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement,
- constructions à usage de bureaux : deux places par tranche entière de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- établissements à usage commercial, artisanal ou de service : deux places par tranche entière de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette auquel doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires,
- hôtels et hébergements : une place pour une chambre (norme comprenant le stationnement du personnel),
- restauration : deux places pour 15m² de surface de salle de restaurant. Cette norme est réduite de moitié pour les hôtels-restaurants disposant déjà de la capacité prévue pour l'hôtellerie,
- constructions et installations collectives :
 - établissements de soins, socio-éducatifs ou maison de retraite : une place pour 2 lits,
 - établissements d'enseignement ou éducatif : 1 place pour 5 élèves ou 10 places par classe,
 - salles de spectacle ou de réunion : 1 place pour cinq sièges ou 1 place par tranche entière de 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Les opérations sous forme de lotissement à usage d'habitation ou mixte et les ensembles d'habitations doivent prévoir des places banalisées avec au minimum 1 place pour 5 habitations.

Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la SHON projetée, avec un minimum de 5 m².

La norme applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

12.3 - EXCEPTIONS

L'obligation de ces normes n'est pas applicable aux aménagements et aux extensions mesurées de la surface hors œuvre nette des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres collectifs aux abords des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement,...) afin d'intégrer la construction dans le paysage urbain.

Les plantations existantes doivent être si possibles maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les aires de stationnement en surface doivent être aménagées avec un traitement paysager comprenant au minimum un arbre de haute tige pour trois emplacements

13.2 - ESPACES COLLECTIFS A CREER DANS LES OPERATIONS D'ENSEMBLE

Dans les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 5 unités, il sera créé un espace collectif qui sera planté et aménagé en espace public ou aire de jeux.

La superficie totale d'espace collectif (place, voie, etc...) sera de 40 m² par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m². L'espace collectif principal sera situé de préférence au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer une centralité.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,35.

Un contrôle du respect du COS en cas de division d'un terrain partiellement bâti sera effectué

(article L123-1-1 du code de l'urbanisme).

CHAPITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UC

Caractère de la zone

Zone d'extension du bourg à caractère urbain au tissu lâche destinée à l'habitat de type individuel.

L'implantation des constructions est généralement en retrait de l'alignement et en ordre discontinu.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel,
- les installations classées et artisanales sauf celles visées à l'article 2,
- les commerces et les entrepôts sauf ceux visés à l'article 2,
- les constructions à usage agricole ou assimilé,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières et gravières,
- Les installations et travaux divers sous réserve des conditions visées à l'article 2,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes permanent ou saisonniers
(R 443-7 et R 443-8),
- le stationnement isolé des caravanes,
- les dépôts de toutes natures.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 – RAPPEL

- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.430.1 c du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites),
- l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire dans les conditions prévues à l'article L.422.2 du code de l'urbanisme,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

2.2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions artisanales ou comprenant des activités figurant à la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement dont l'usage ou l'activité exercée est nécessaire à la vie collective ou complémentaire aux autres occupations admises sous réserve :
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de provoquer des dommages graves,

- que le fonctionnement des installations soit compatible avec la capacité des équipements publics et infrastructures existantes et qu'elles disposent de leurs équipements propres ;
- les commerces et entrepôts à condition que la surface de plancher hors œuvre nette soit de moins de 150 m² ;
- Les installations et travaux divers à condition que ce soient des terrains de jeux, de sports ou des aires de stationnement ouvertes au public.
- dans les bandes de bruit repérées au zonage, les bâtiments compatibles avec la vocation de la zone à la condition de respecter les valeurs d'isolation acoustique fixées par l'arrêté préfectoral du 15 novembre 1999 établi conformément aux dispositions du décret 95-21 du 9 janvier 1995, pris en application de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Les accès sont soumis à permis de voirie.

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minima de desserte, de sécurité, de défense incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires à la sécurité routière pour l'accès sur les voies suivantes : RD 935, RD 15 et RD 215.

3.2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumises aux deux conditions suivantes (remplies simultanément) :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'ouverture des voies nouvelles publiques ou privées desservant plus de deux terrains ou deux logements est soumise aux conditions minimales suivantes :

1. Voies en impasse :

Les voiries en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Elles devront avoir au minimum :

- * 5 mètres de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements,
- * 6,5 mètres de plate-forme lorsque le nombre de logements est supérieur à 6.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

2. Autres voies :

Elles devront avoir au minimum :

- * 6 mètres de plate-forme dont 3,5 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation,
- * 8 mètres de plate-forme dont 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.

Dans tous les cas, les voies nouvelles devront se mailler avec les voiries existantes. D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

3.3 - PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONNIERS

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - EAUX USEES

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols et à la réglementation est admis.

Ces dispositifs doivent être conçus en prévision d'un raccordement ultérieur au réseau public de collecte dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est interdite dans le réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les fossés.

4.3 - EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux des canaux d'irrigation ou de drainage lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, ou si ce réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits à évacuer de la propriété, sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation. Les dispositifs à réaliser doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées.

4.4 - AUTRES RESEAUX PUBLICS

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement les constructions et installations ne seront admises que sur des terrains d'une superficie suffisante à l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la carte d'aptitude des sols et à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 - REGLE GENERALE

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement actuel ou futur des voies existantes, ou à créer, ou en limite des emprises publiques, soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à cet alignement sauf dispositions différentes portées aux documents graphiques (marge de recul, plans d'alignements, emplacements réservés).

Aux abords des D 15, D215 et D935 les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait avec un recul de 5 m minimum à partir de l'alignement.

Un arrêté d'alignement sera exigé avant dépôt du permis de construire de manière à définir l'implantation de la construction dans le cadre définitif.

6.2 - CAS PARTICULIERS

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6-1 ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies, la réalisation d'un pan coupé à compter de l'intersection des deux alignements peut être exigée pour des raisons de sécurité,
- lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction,
- lorsque la construction est sur une parcelle en façade sur deux voies,
- lorsque la topographie de l'unité foncière ne le permet pas.

Toutefois, les clôtures doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – REGLE GENERALE

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($D=1/2 H$).

7.2 - CAS PARTICULIERS

Des implantations autres que celles définies au § 7-1 ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les bâtiments et installations des services publics,
- dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération constituant les limites séparatives des parcelles riveraines,
- s'il existe déjà un bâtiment en limite séparative de volumétrie correspondante (gabarit ou héberge),
- pour les modifications et reconstructions des bâtiments existants, dans leur volume d'origine,
- pour les constructions dont la hauteur maximale est de 3 m en limite séparative ou une hauteur totale de 4 m au faîtage,

- s'il existe une servitude de cour commune (article L 451-1 du Code de l'Urbanisme),
- pour des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature ou la destination de la construction ou résultant de la topographie des lieux (murs de soutènement, ouvrages maçonnés...).

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau des voies et emprises publiques ne peut excéder 7 m de façade à l'égout du toit ou à la panne sablière.

Les ouvrages de faible emprise (souches de cheminées, garde-corps à claire voie, acrotère...) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur sur une hauteur maximale de 1 m.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions et installations ainsi que les clôtures seront conçues (dimensions, architecture, aspect extérieur, finitions...) en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Il convient également de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

Notamment le respect des formes et volumes d'architecture traditionnelle est recommandé.

Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative et pour les projets d'ensemble à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Dans les zones faisant l'objet d'une protection particulière (Monument historique inscrit) une justification des dispositions prévues pour assurer l'insertion du projet dans la perspective ou le paysage afin d'en limiter son impact, doit être fournie (documents photographiques, notice sur l'impact visuel, document graphique d'insertion).

11.2 - FORME ET GABARIT DES TOITURES

Les constructions auront au minimum deux pentes de toiture. Les toitures à une pente ne seront autorisées qu'en appentis et pour les annexes à l'habitat en limites séparatives.

La pente des versants de toiture des constructions à usage d'habitation ou assimilé doit être comprise entre 80 % et 120 %. Une pente plus faible, au moins égale à 45 %, est tolérée

pour les annexes de moins de 20 m² de SHON, pour les reconstructions ou réhabilitations à l'identique et pour les constructions à usage artisanal.

Les ouvertures dans un versant de toiture sont autorisées si elles s'intègrent harmonieusement au volume de la toiture (châssis de petites dimensions - lucarnes à 2 ou 3 versants). Il est interdit de relier les lucarnes entre elles et de pratiquer des défoncés de toiture en façade principale.

11.3 - MATERIAUX DE COUVERTURE

Le matériau de couverture sera constitué d'ardoises naturelles :

- sauf pour les serres, vérandas, et parties vitrées en toitures qui sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans l'aspect global du toit ;
- pour les constructions à usage d'activité artisanale un matériau de type bac-acier pré-laqué ou matériau équivalent de teinte noire ou gris-anthracite, en harmonie avec les bâtiments voisins pourra exceptionnellement être admis pour des contraintes techniques.

Les structures pour le captage de l'énergie solaire disposées en toiture seront admises sous réserve d'un impact visuel acceptable.

11.4 – ADAPTATION AU SOL

Les buttes artificielles sont interdites, une seule rehausse du terrain est autorisée dans la mesure où elle n'excède pas 20 cm de la hauteur de la voirie qui dessert la parcelle.

Les travaux de terrassement seront strictement limités aux aménagements nécessaires à l'implantation des bâtiments ; le niveau du terrain naturel sera restitué après travaux sauf adaptations mineures pour raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

11.5 - CLOTURES SUR RUE

Les clôtures en limite des voies publiques ou à usage public peuvent comporter :

- soit un mur plein en galet ou enduit,
- soit une grille de modèle simple surmontant un mur-bahut pouvant être doublé d'une haie de végétation,

Le tout n'excédant pas 1,60 m.

Aux embranchements routiers les haies et clôtures devront préserver un cône de vision suffisant pour assurer la sécurité du carrefour.

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti environnant. Selon le caractère des lieux l'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales (nature, hauteur, aspect extérieur) pour des motifs d'urbanisme ou d'environnement ou de sécurité.

Dans les lotissements et groupes d'habitation, les clôtures et portails doivent présenter une harmonie et une unité d'aspect.

Les portails seront en retrait de 5 m par rapport à la clôture.

11.6 - FAÇADES

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

Les proportions des ouvertures seront à dominante verticale.

Les encadrements des ouvertures présenteront une différence de traitement : couleur ou/et épaisseur ou/et matériau sur au moins 20cm de largeur.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - LOCALISATION DU STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement doivent comprendre les aires d'évolution et les espaces nécessaires aux manœuvres et opérations de transbordement.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

Il est exigé :

- constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement,
- constructions à usage de bureaux : deux places par tranche entière de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- établissements à usage commercial, artisanal ou de service : deux places par tranche entière de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette auquel doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires,
- hôtels et hébergements : une place pour une chambre (norme comprenant le stationnement du personnel),
- restauration : deux places pour 15 m² de surface de salle de restaurant. Cette norme est réduite de moitié pour les hôtels-restaurants disposant déjà de la capacité prévue pour l'hôtellerie,
- constructions et installations collectives :
 - établissements de soins, socio-éducatifs ou maison de retraite : une place pour 2 lits,
 - établissements d'enseignement ou éducatif : 1 place pour 5 élèves ou 10 places par classe,
 - salles de spectacle ou de réunion : 1 place pour cinq sièges ou 1 place par tranche entière de 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Les opérations sous forme de lotissement à usage d'habitation ou mixte et les ensembles d'habitations doivent prévoir des places banalisées avec au minimum 1 place pour 5 habitations.

Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la SHON projetée, avec un minimum de 5m².

La norme applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

12.3 - EXCEPTIONS

L'obligation de ces normes n'est pas applicable aux aménagements et aux extensions mesurées de la surface hors œuvre nette des constructions existantes si leur affectation reste inchangée

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres collectifs aux abords des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement,...) afin d'intégrer la construction dans le paysage urbain.

Les plantations existantes doivent être si possibles maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les aires de stationnement en surface doivent être aménagées avec un traitement paysager comprenant au minimum un arbre de haute tige pour trois emplacements.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UE**

Caractère de la zone

Zone urbaine dédiée aux activités sportives et de loisirs et autres équipements publics.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Les extensions des bâtiments actuels,
- Les constructions et équipements nécessaires aux activités sportives, récréatives, scolaires et péri-scolaires, aux services publics, et d'une manière générale aux équipements publics,
- Les habitations destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable au bon fonctionnement des équipements autorisés dans ces secteurs,
- les installations et travaux divers à condition que ce soient des aires de stationnement et terrains de jeux et de sports liés aux équipements publics, ou ouverts au public visées à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme,
- Les installations classées, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre, susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les constructions et occupations du sol admises doivent présenter une composition d'ensemble dont le tracé des voies, l'implantation des équipements propres, les modalités de divisions projetées et les aménagements paysagers concourent à un aménagement cohérent de la zone, ou partie de zone, permettant notamment une desserte interne de l'ensemble de la zone d'activités, à réaliser ou ultérieure, et une intégration paysagère satisfaisantes ; elles ne doivent pas compromettre la bonne utilisation des parcelles voisines.

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Les accès sont soumis à permis de voirie.

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minima de desserte, de sécurité, de défense incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

3.2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumises aux deux conditions suivantes (remplies simultanément) :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.3 - PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONNIERS

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - EAUX USEES

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est interdite dans le réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les fossés.

4.3 - EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux des canaux d'irrigation ou de drainage lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, ou si ce réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits à évacuer de la propriété, sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation. Les dispositifs à réaliser doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées.

4.4 - AUTRES RESEAUX PUBLICS

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Sur la voie principale d'accès à chaque équipement, une partie de la façade sera implantée soit à l'alignement, soit dans une bande de recul de 10 m par rapport à la limite de l'unité foncière.

Pour les équipements scolaires, la largeur de la bande de recul pourra être portée à 25 m dans la mesure où sur la bande concernée, serait aménagé un parvis ou une cour.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative soit à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau du terrain naturel ou des voies et emprises publiques ne peut excéder 12 m.

Une hauteur supérieure pourra être admise si elle répond à une nécessité technique et sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain.

ARTICLE UE 11 – ASPEC EXTERIEUR

11.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les bâtiments publics doivent avoir une architecture représentative qui les identifie en tant que lieux publics. Ils doivent participer à l'animation et à la structuration des espaces publics qui les servent.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent être en harmonie avec leur environnement, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

11.2 - CLOTURES SUR RUE

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades.

Il sera recherché une transparence dans les différents types de clôture employés, pour que les équipements participent à l'urbain

*** En limite des espaces publics centraux :**

Elles seront constituées d'un muret de 0,80 m de hauteur avec un couronnement, surmonté d'une grille métallique (couleurs vives proscrites), doublée éventuellement d'une plantation grimpante. La hauteur maximale totale ne devra pas dépasser 1,80 m. On évitera les haies

denses et continues qui « coupent » la cohérence d'ensemble entre l'équipement et l'espace urbain.

*** Au niveau des équipements de sports et de loisirs :**

Les clôtures seront impérativement transparentes, en grilles métalliques, sans muret de soubassement, et d'une hauteur maximale de 1,80 m, de préférence de couleur verte, (couleurs vives proscrites).

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - LOCALISATION DU STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement doivent comprendre les aires d'évolution et les espaces nécessaires aux manœuvres et opérations de transbordement.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

Il est exigé :

- constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement,
- constructions à usage de bureaux : deux places par tranche entière de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- constructions et installations collectives :
 - établissements de soins, socio-éducatifs ou maison de retraite : une place pour 2 lits,
 - établissements d'enseignement ou éducatif : 1 place pour 5 élèves ou 10 places par classe,
 - salles de spectacle ou de réunion : 1 place pour cinq sièges ou 1 place par tranche entière de 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- terrain de sports : au minimum 25 places.

La norme applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Stationnement des deux roues :

Par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10^{ième} place sera affecté au stationnement des deux roues.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être si possibles maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les espaces non minéralisés seront engazonnés et plantés afin d'intégrer les équipements dans le paysage rural environnant ; à cette fin, les espèces locales d'arbres et d'arbustes seront privilégiées par rapport aux essences horticoles.

Les aires de stationnement en surface doivent être aménagées avec un traitement paysager comprenant au minimum un arbre de haute tige pour trois emplacements.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone

Zone naturelle non équipée ou peu équipée en réseaux publics, destinée à être ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Elle comporte un seul secteur.

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole ou assimilé,
- les installations classées et artisanales sauf celles visées à l'article 2,
- les commerces et les entrepôts sauf ceux visés à l'article 2,
- les installations et travaux divers sous réserve des conditions visées à l'article 2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes (R 443-7 et R 443-8),
- le stationnement isolé des caravanes,
- les dépôts de toutes natures.

ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – RAPPEL :

- l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire dans les conditions prévues à l'article L.422.2 du code de l'urbanisme,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

2.2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions artisanales ou comprenant des activités figurant à la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement dont l'usage ou l'activité exercée est nécessaire à la vie collective ou complémentaire aux autres occupations sont admises sous réserve:
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de provoquer des dommages graves,
 - que le fonctionnement des installations soit compatible avec la capacité des équipements publics et infrastructures existantes et qu'elles disposent de leurs équipements propres ;
- les commerces et entrepôts à condition que la surface de plancher hors œuvre nette soit de moins de 150 m² ;
- Les installations et travaux divers à condition que ce soient des terrains de jeux, de sports ou des aires de stationnement ouvertes au public ;
- les constructions et occupations du sol admises doivent respecter les orientations d'aménagement jointes au PLU et, pour les quartiers qui n'en disposent pas, elles doivent

s'intégrer dans un schéma d'ensemble afin de ne pas compromettre la bonne utilisation des parcelles voisines et la réalisation de liaisons inter-quartier.

- dans les bandes de bruit repérées au zonage, les bâtiments compatibles avec la vocation de la zone à la condition de respecter les valeurs d'isolation acoustique fixées par l'arrêté préfectoral du 15 novembre 1999 établi conformément aux dispositions du décret 95-21 du 9 janvier 1995, pris en application de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Les accès sont soumis à permis de voirie.

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minima de desserte, de sécurité, de défense incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires à la sécurité routière pour l'accès sur la RD 935.

3.2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumises aux deux conditions suivantes (remplies simultanément) :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'ouverture des voies nouvelles publiques ou privées desservant plus de deux terrains ou deux logements est soumise aux conditions minimales suivantes

1. Voies en impasse :

Les voiries en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible.

Elles devront avoir au minimum :

- * 5 mètres de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements,
- * 6,5 mètres de plate-forme lorsque le nombre de logements est supérieur à 6.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

2. Autres voies :

Elles devront avoir au minimum :

- * 6 mètres de plate-forme dont 3,5 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation,
- * 8 mètres de plate-forme dont 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.

Dans tous les cas, les voies nouvelles devront se mailler avec les voiries existantes. D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

3.3 - PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONNIERS

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - EAUX USEES

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols et à la réglementation est admis.

Ces dispositifs doivent être conçus en prévision d'un raccordement ultérieur au réseau public de collecte dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est interdite dans le réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les fossés.

4.3 - EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux des canaux d'irrigation ou de drainage lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, ou si ce réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits à évacuer de la propriété, sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation. Les dispositifs à réaliser doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées.

4.4 - AUTRES RESEAUX PUBLICS

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions et installations ne seront admises que sur des terrains d'une superficie suffisante à l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la carte d'aptitude des sols et à la réglementation en vigueur.

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

6.1 - REGLE GENERALE

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement actuel ou futur des voies existantes, ou à créer, ou en limite des emprises publiques, soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à cet alignement sauf dispositions différentes portées aux documents graphiques (marge de recul, plans d'alignements, emplacements réservés).

Cependant aux abords des D 15, D215 et D935 les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait avec un recul de 5 m minimum à partir de l'alignement.

Un arrêté d'alignement sera exigé avant dépôt du permis de construire de manière à définir l'implantation de la construction dans le cadre définitif.

6.2 - CAS PARTICULIERS

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6-1 ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies, la réalisation d'un pan coupé à compter de l'intersection des deux alignements peut être exigée pour des raisons de sécurité,
- lorsque la construction est sur une parcelle en façade sur deux voies,
- lorsque la topographie de l'unité foncière ne le permet pas.

Toutefois, les clôtures doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

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

7.1 – REGLE GENERALE

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3 - CAS PARTICULIERS

Des implantations autres que celles définies au § 7-1 ci-dessus peuvent être autorisées :

- dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération constituant les limites séparatives des parcelles riveraines,
- s'il existe déjà un bâtiment en limite séparative de volumétrie correspondante (gabarit ou héberge),
- pour les constructions dont la hauteur maximale est de 3 m en limite séparative ou une hauteur totale de 4 m au faîtage,
- s'il existe une servitude de cour commune (article L 451-1 du Code de l'Urbanisme),
- pour des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature ou la destination de la construction ou résultant de la topographie des lieux (murs de soutènement, ouvrages maçonnés...).

ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau du terrain naturel ou des voies et emprises publiques ne peut excéder 7m de façade à l'égout du toit ou à la panne sablière.

Les ouvrages de faible emprise (souches de cheminées, garde-corps à claire voie, acrotère...) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur sur une hauteur maximale de 1 m.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions et installations ainsi que les clôtures seront conçues (dimensions, architecture, aspect extérieur, finitions...) en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Il convient également de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

Notamment le respect des formes et volumes d'architecture traditionnelle est recommandé.

Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative et pour les projets d'ensemble à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Dans les zones faisant l'objet d'une protection particulière (Monument historique inscrit) une justification des dispositions prévues pour assurer l'insertion du projet dans la perspective ou le paysage afin d'en limiter son impact, doit être fournie (documents photographiques, notice sur l'impact visuel, document graphique d'insertion).

11.2 - FORME ET GABARIT DES TOITURES

Les constructions auront au minimum deux pentes de toiture. Les toitures à une pente ne seront autorisées qu'en appentis et pour les annexes à l'habitat en limites séparatives.

La pente des versants de toiture des constructions à usage d'habitation ou assimilé doit être comprise entre 80 % et 120 %. Une pente plus faible, au moins égale à 45 %, est tolérée pour les annexes de moins de 20 m² de SHON, pour les constructions à usage artisanal ou industriel.

Pour les constructions publiques, d'autres types de toiture pourront être autorisés

Les ouvertures dans un versant de toiture sont autorisées si elles s'intègrent harmonieusement au volume de la toiture (châssis de petites dimensions - lucarnes à 2 ou 3 versants). Il est interdit de relier les lucarnes entre elles et de pratiquer des défoncés de toiture en façade principale.

11.3 - MATERIAUX DE COUVERTURE

Le matériau de couverture sera constitué d'ardoises naturelles :

- sauf pour les serres, vérandas, et parties vitrées en toitures qui sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans l'aspect global du toit ;

- pour les constructions à usage d'activité artisanale ou industrielle un matériau de type bac-acier pré-laqué ou matériau équivalent de teinte noire ou gris-anthracite, en harmonie avec les bâtiments voisins pourra exceptionnellement être admis pour des contraintes techniques.

Les structures pour le captage de l'énergie solaire disposées en toiture seront admises sous réserve d'un impact visuel acceptable.

11.4 – ADAPTATION AU SOL

Les buttes artificielles sont interdites, une seule rehausse du terrain est autorisée dans la mesure où elle n'excède pas 20 cm de la hauteur de la voirie qui dessert la parcelle.

Les travaux de terrassement seront strictement limités aux aménagements nécessaires à l'implantation des bâtiments ; le niveau du terrain naturel sera restitué après travaux sauf adaptations mineures pour raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

11.5 - CLOTURES SUR RUE

Les clôtures en limite des voies publiques ou à usage public peuvent comporter :

- soit un mur plein en galet ou enduit,
- soit une grille de modèle simple surmontant un mur-bahut pouvant être doublé d'une haie de végétation,

Le tout n'excédant pas 1,6 m.

Aux embranchements routiers les haies et clôtures devront préserver un cône de vision suffisant pour assurer la sécurité du carrefour.

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti environnant. Selon le caractère des lieux l'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales (nature, hauteur, aspect extérieur) pour des motifs d'urbanisme ou d'environnement ou de sécurité.

Dans les lotissements et groupes d'habitation, les clôtures et portails doivent présenter une harmonie et une unité d'aspect.

Les portails seront en retrait de 5 m par rapport à la clôture.

11.6 - FAÇADES

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

Les proportions des ouvertures seront à dominante verticale.

Les encadrements des ouvertures présenteront une différence de traitement : couleur ou/et épaisseur ou/et matériau sur au moins 20cm de largeur.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - LOCALISATION DU STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement doivent comprendre les aires d'évolution et les espaces nécessaires aux manœuvres et opérations de transbordement.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

Il est exigé :

- constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement,
- constructions à usage de bureaux : deux places par tranche entière de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette,

- établissements à usage commercial, artisanal ou de service : deux places par tranche entière de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette auquel doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires,
- hôtels et hébergements : une place pour une chambre (norme comprenant le stationnement du personnel),
- restauration : deux places pour 15m² de surface de salle de restaurant. Cette norme est réduite de moitié pour les hôtels-restaurants disposant déjà de la capacité prévue pour l'hôtellerie,
- constructions et installations collectives :
 - établissements de soins, socio-éducatifs ou maison de retraite : une place pour 3 lits,
 - établissements d'enseignement ou éducatif : 1 place pour 5 élèves ou 10 places par classe,
 - salles de spectacle ou de réunion : 1 place pour cinq sièges ou 1 place par tranche entière de 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette ;
- Les opérations sous forme de lotissement à usage d'habitation ou mixte et les ensembles d'habitations doivent prévoir des places banalisées avec au minimum 1 place pour 5 habitations.

Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² de surface de plancher hors œuvre nette, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la SHON projetée, avec un minimum de 5m².

La norme applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

12.3 - EXCEPTIONS

L'obligation de ces normes n'est pas applicable aux aménagements et aux extensions mesurées de la surface hors œuvre nette des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres collectifs aux abords des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement,...) afin d'intégrer la construction dans le paysage urbain.

Les plantations existantes doivent être si possibles maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les aires de stationnement en surface doivent être aménagées avec un traitement paysager comprenant au minimum un arbre de haute tige pour trois emplacements.

Des écrans végétaux peuvent être exigés lors de la création ou de l'extension d'un bâtiment à usage artisanal ou industriel.

13.2 - ESPACES COLLECTIFS A CREER DANS LES OPERATIONS D'ENSEMBLE

Dans les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 5 unités, il sera créé un espace collectif qui sera planté et aménagé en espace public ou aire de jeux.

La superficie totale d'espace collectif (place, voie, etc...) sera de 40 m² par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m². L'espace collectif principal sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer une centralité.

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,5. Ce COS n'est pas applicable aux équipements publics.

Un contrôle du respect du COS en cas de division d'un terrain partiellement bâti sera effectué (article L123-1-1 du code de l'urbanisme).

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

Zones non équipées, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou **économique des terres agricoles**.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole ;
- les bâtiments d'élevage devront être distants de plus de 100 m des zones U et AU ;
- les constructions d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable à l'activité agricole ; à condition que celles-ci soient édifiées dans un rayon de 50 m autour des bâtiments de l'exploitation agricole ;
- les aires naturelles de camping d'un maximum de 25 emplacements et les gîtes ruraux, sous réserve qu'ils soient réalisés dans un rayon de 50 m autour des bâtiments de l'exploitation agricole et qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité agricole ;
- dans les bandes de bruit repérées au zonage, les bâtiments compatibles avec la vocation de la zone à la condition de respecter les valeurs d'isolation acoustique fixées par l'arrêté préfectoral du 15 novembre 1999 établi conformément aux dispositions du décret 95-21 du 9 janvier 1995, pris en application de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 – ACCES

Les accès sont soumis à permis de voirie.

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minima de desserte, de sécurité, de défense incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires à la sécurité routière pour l'accès sur les voies suivantes : RD 935, RD15 et RD 215.

3.2 – VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumises aux deux conditions suivantes (remplies simultanément) :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.3 - PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONNIERS

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE

Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement ou d'activités nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Pour les autres constructions, installations et ouvrages la desserte en eau peut être autorisée par des captages, forages ou puits particuliers lorsque la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution peuvent être assurées.

4.2 - EAUX USEES

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols et à la réglementation est admis.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est interdite dans le réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les fossés.

4.3 - EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux des canaux d'irrigation ou de drainage lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, ou si ce réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits à évacuer de la propriété, sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation. Les dispositifs à réaliser doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées.

4.4 - EXCEPTIONS

Sur les terrains non bâtis, tous travaux de distribution ou de branchement définitif aux divers réseaux des services publics non destinés à desservir des bâtiments, locaux ou installations existants ou dont la construction ou la transformation sont autorisées, sont interdits.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement les constructions et installations ne seront admises que sur des terrains d'une superficie suffisante à l'installation d'un dispositif

d'assainissement autonome conforme à la carte d'aptitude des sols et à la réglementation en vigueur.

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

6.1 - REGLE GENERALE

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer ou des emprises publiques sauf dispositions différentes portées aux documents graphiques (marge de recul, plans d'alignements, emplacements réservés).

6.2 - CAS PARTICULIERS

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6-1 ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies, la réalisation d'un pan coupé à compter de l'intersection des deux alignements peut être exigée pour des raisons de sécurité,
- lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction,
- lorsque la construction est sur une parcelle en façade sur deux voies,
- lorsque la topographie de l'unité foncière ne le permet pas.

Toutefois, les clôtures doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

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

Les constructions doivent être implantées :

* soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à :

- 3 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 5 mètres pour les autres constructions ;

*soit en limite séparative à condition que la hauteur du bâtiment en limite, ne dépasse pas 3,50 mètres maximum à la sablière, ou 4,00 mètres au faîtage.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau du terrain naturel ou des voies et emprises publiques ne peut excéder :

- pour les maisons d'habitations ou d'hébergement : 7 m de façade à l'égout du toit ou à la panne sablière ;
- pour les bâtiments techniques ou publics : une hauteur supérieure pourra être admise si elle répond à une nécessité technique démontrée par le pétitionnaire et sous réserve d'un impact visuel acceptable.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions et installations admises dans la zone seront conçues en fonction du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants de façon à s'intégrer dans le site et à pouvoir s'harmoniser dans l'environnement paysager (situation, dimensions, formes, architecture, aspect extérieur...).

Des documents justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion du projet dans le paysage afin d'en limiter son impact, doivent être fournis.

Il convient également de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

Notamment le respect des formes et volumes d'architecture traditionnelle est recommandé.

Dans les zones faisant l'objet d'une protection particulière (Monument historique inscrit) une justification des dispositions prévues pour assurer l'insertion du projet dans la perspective ou le paysage afin d'en limiter son impact, doit être fournie (documents photographiques, notice sur l'impact visuel, document graphique d'insertion).

11.2 - FORME ET GABARIT DES TOITURES

Les constructions à usage d'habitation ou assimilé auront au minimum deux pentes de toiture. Les toitures à une pente ne seront autorisées qu'en appentis et pour les annexes à l'habitat en limites séparatives.

La pente des versants de toiture des constructions à usage d'habitation ou assimilé doit être comprise entre 80 % et 120 %. Une pente plus faible, au moins égale à 45 %, est tolérée pour les annexes de moins de 20 m² de SHON et pour les reconstructions ou réhabilitations à l'identique, et au moins égale à 20% pour les constructions à usage agricole.

11.3 - MATERIAUX DE COUVERTURE

Le matériau de couverture sera constitué d'ardoises naturelles :

- sauf pour les serres, vérandas, et parties vitrées en toitures qui sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans l'aspect global du toit ;
- pour les constructions à usage agricole, un matériau de teinte noire ou gris-anthracite, en harmonie avec les bâtiments voisins pourra exceptionnellement être admis pour des contraintes techniques.

Les structures pour le captage de l'énergie solaire disposées en toiture seront admises sous réserve d'un impact visuel acceptable.

11.4 – ADAPTATION AU SOL

Les buttes artificielles sont interdites.

Les travaux de terrassement seront strictement limités aux aménagements nécessaires à l'implantation des bâtiments ; le niveau du terrain naturel sera restitué après travaux sauf adaptations mineures pour raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

11.5 - CLOTURES

Les clôtures autour des bâtiments et installations (en dehors des clôtures agricoles) en limite des voies publiques ou à usage public peuvent comporter :

- soit un mur plein en galet ou enduit,
- soit une grille de modèle simple surmontant un mur-bahut,
- soit d'un grillage doublé d'une haie de végétation d'essences locales, le tout n'excédant pas 1,6 m.

Aux embranchements routiers les haies et clôtures devront préserver un cône de vision suffisant pour assurer la sécurité du carrefour.

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti environnant. Selon le caractère des lieux l'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales (nature, hauteur, aspect extérieur) pour des motifs d'environnement ou de sécurité.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres aux abords des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement,...) afin d'intégrer la construction dans le paysage naturel.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées (chênes, frênes, bouleaux, châtaigniers...).

Des effets de masques autour des constructions et installations techniques seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales mélangées.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

Zone forestière et naturelle, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone est constructible de façon très limitée.

Cette zone comprend :

- le secteur N général, centré sur les ruisseau et rivières,
- les secteurs Nb : bâti existant isolé dans la zone agricole.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappels :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

- Toutes les constructions et installations sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N :

- L'aménagement, la restauration, l'extension des constructions existantes, et leurs annexes, sans changement de destination, à condition qu'elles ne dépassent pas 250 m² de SHON totale,
- Les extensions de bâtiments agricoles existants.

Dans les secteurs Nb :

- L'aménagement, la restauration, l'extension des constructions existantes, et leurs annexes, sans changement de destination, à condition qu'elles ne dépassent pas 250 m² de SHON totale.
- La création d'annexes à l'habitat à condition qu'elles soient sur la même unité foncière que la construction principale et situées à moins de 25 m de l'habitation existante.
- dans les bandes de bruit repérées au zonage, les bâtiments compatibles avec la vocation de la zone à la condition de respecter les valeurs d'isolement acoustique fixées par l'arrêté préfectoral du 15 novembre 1999 établi conformément aux dispositions du décret 95-21 du 9 janvier 1995, pris en application de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Les accès sont soumis à permis de voirie.

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minima de desserte, de sécurité, de défense incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires à la sécurité routière pour l'accès sur le RD 15.

3.2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumises aux deux conditions suivantes (remplies simultanément) :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.3 - PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONNIERS

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU POTABLE

Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement ou d'activités nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Pour les autres constructions, installations et ouvrages la desserte en eau peut être autorisée par des captages, forages ou puits particuliers lorsque la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution peuvent être assurées.

4.2 - EAUX USEES

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols et à la réglementation est admis.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est interdite dans le réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les fossés.

4.3 - EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux des canaux d'irrigation ou de drainage lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, ou si ce réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits à évacuer de la propriété, sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation. Les dispositifs à réaliser doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées.

4.4 - EXCEPTIONS

Sur les terrains non bâtis, tous travaux de distribution ou de branchement définitif aux divers réseaux des services publics non destinés à desservir des bâtiments, locaux ou installations existants ou dont la construction ou la transformation sont autorisées, sont interdits.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement les constructions et installations ne seront admises que sur des terrains d'une superficie suffisante à l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la carte d'aptitude des sols et à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**6.1 - REGLE GENERALE**

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer ou des emprises publiques sauf dispositions différentes portées aux documents graphiques (marge de recul, plans d'alignements, emplacements réservés).

6.2 - CAS PARTICULIERS

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6-1 ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies, la réalisation d'un pan coupé à compter de l'intersection des deux alignements peut être exigée pour des raisons de sécurité,
- lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction,
- lorsque la construction est sur une parcelle en façade sur deux voies,
- lorsque la topographie de l'unité foncière ne le permet pas.

Toutefois, les clôtures doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

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

Les constructions doivent être implantées :

* soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à :

- 3 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 5 mètres pour les autres constructions ;

* soit en limite séparative à condition que la hauteur du bâtiment en limite, ne dépasse pas 3,50 mètres maximum à la sablière, ou 4,00 mètres au faîtage.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau du terrain naturel ou des voies et emprises publiques ne peut excéder :

- pour les maisons d'habitations ou d'hébergement : 7 m de façade à l'égout du toit ou à la panne sablière;
- pour les bâtiments techniques ou publics : une hauteur supérieure pourra être admise si elle répond à une nécessité technique démontrée par le pétitionnaire et sous réserve d'un impact visuel acceptable.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions et installations admises dans la zone seront conçues en fonction du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants de façon à s'intégrer dans le site et à pouvoir s'harmoniser dans l'environnement paysager (situation, dimensions, formes, architecture, aspect extérieur...)

Des documents justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion du projet dans le paysage afin d'en limiter son impact, doivent être fournis.

Il convient également de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

Notamment le respect des formes et volumes d'architecture traditionnelle est recommandé.

Dans les zones faisant l'objet d'une protection particulière (Monument historique inscrit) une justification des dispositions prévues pour assurer l'insertion du projet dans la perspective ou le paysage afin d'en limiter son impact, doit être fournie (documents photographiques, notice sur l'impact visuel, document graphique d'insertion).

11.2 - FORME ET GABARIT DES TOITURES

Les constructions à usage d'habitation ou assimilé auront au minimum deux pentes de toiture. Les toitures à une pente ne seront autorisées qu'en appentis et pour les annexes à l'habitat en limites séparatives.

La pente des versants de toiture des constructions à usage d'habitation ou assimilé doit être comprise entre 80 % et 120 %. Une pente plus faible, d'au moins 45 %, est tolérée pour les annexes de moins de 20 m² de SHON, pour les reconstructions ou réhabilitations à l'identique et pour les constructions à usage technique.

Pour les constructions publiques, d'autres types de toiture pourront être autorisés

11.3 - MATERIAUX DE COUVERTURE

Le matériau de couverture sera constitué d'ardoises naturelles :

- sauf pour les serres, vérandas, et parties vitrées en toitures qui sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans l'aspect global du toit ;

- pour les constructions à usage technique un matériau de type bac-acier pré-laqué ou matériau équivalent de teinte noire ou gris-anthracite, en harmonie avec les bâtiments voisins pourra exceptionnellement être admis pour des contraintes techniques.
Les structures pour le captage de l'énergie solaire disposées en toiture seront admises sous réserve d'un impact visuel acceptable.

11.4 – ADAPTATION AU SOL

Les buttes artificielles sont interdites.

Les travaux de terrassement seront strictement limités aux aménagements nécessaires à l'implantation des bâtiments ; le niveau du terrain naturel sera restitué après travaux sauf adaptations mineures pour raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

11.5 - CLOTURES

Les clôtures en limite des voies publiques ou à usage public peuvent comporter :

- soit un mur plein en galet ou enduit,
- soit une grille de modèle simple surmontant un mur-bahut,
- soit d'un grillage doublé d'une haie de végétation d'essences locales, le tout n'excédant pas 1,6 m.

Aux embranchements routiers les haies et clôtures devront préserver un cône de vision suffisant pour assurer la sécurité du carrefour.

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti environnant. Selon le caractère des lieux l'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales (nature, hauteur, aspect extérieur) pour des motifs d'environnement ou de sécurité.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

13.1 - ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées (chênes, frênes, bouleaux, châtaigniers...).

13.3 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS :

Les espaces libres aux abords des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement,...) afin d'intégrer la construction dans le paysage naturel.

13.4 - ECRIN VEGETAL AUTOUR DES BATIMENTS TECHNIQUES

Des effets de masques autour des constructions et installations techniques seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales mélangées.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.