



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA
COMMUNE D'ORLEIX

**Règlement écrit du PLU modifié le 18 février 2026
par la modification simplifiée n°3**

Commune d'ORLEIX – règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	3
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	3
<i>SECTION I – Nature des occupations et des utilisations du sol soumises à interdictions ou autorisations sous conditions</i>	<i>3</i>
<i>SECTION II – Condition d'occupation du sol.....</i>	<i>3</i>
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	10
<i>SECTION I – Nature des occupations et des utilisations du sol soumises à interdictions ou autorisations sous conditions</i>	<i>10</i>
<i>SECTION II – Condition d'occupation du sol.....</i>	<i>10</i>
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	16
<i>SECTION I – Nature des occupations et des utilisations du sol soumises à interdictions ou autorisations sous conditions</i>	<i>16</i>
<i>SECTION II – Condition d'occupation du sol.....</i>	<i>16</i>
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	21
<i>SECTION I – Nature des occupations et des utilisations du sol soumises à interdictions ou autorisations sous conditions</i>	<i>21</i>
<i>SECTION II – Condition d'occupation du sol.....</i>	<i>21</i>
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	25
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	25
<i>SECTION I – Nature des occupations et des utilisations du sol soumises à interdictions ou autorisations sous conditions</i>	<i>25</i>
<i>SECTION II – Condition d'occupation du sol.....</i>	<i>25</i>
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI	32
<i>SECTION I – Nature des occupations et des utilisations du sol soumises à interdictions ou autorisations sous conditions</i>	<i>32</i>
<i>SECTION II – Condition d'occupation du sol.....</i>	<i>32</i>
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A) ET A LA ZONE NATURELLES (N) ..	37
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	37
<i>SECTION I – Nature des occupations et des utilisations du sol soumises à interdictions ou autorisations sous conditions</i>	<i>37</i>
<i>SECTION II – Condition d'occupation du sol.....</i>	<i>37</i>
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	43
<i>SECTION I – Nature des occupations et des utilisations du sol soumises à interdictions ou autorisations sous conditions</i>	<i>43</i>
<i>SECTION II – Condition d'occupation du sol.....</i>	<i>43</i>

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA est la zone centrale du village, regroupant le vieux village agricole où l'implantation des constructions est généralement en ordre semi- continu.

SECTION I – Nature des occupations et des utilisations du sol soumises à interdictions ou autorisations sous conditions

Article UA 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

- les installations classées et artisanales sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage industriel,
- les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole destinés à l'élevage,
- les affouillements et exhaussements de sol,
- l'ouverture de carrières et de gravières,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes.

Article UA 2 – Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

- les installations classées et artisanales compatibles avec le voisinage d'habitation,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir.

SECTION II – Condition d'occupation du sol

Article UA 3 – Accès et voirie

3.1 – Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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 au respect des conditions de sécurité le long des voies suivantes : RD 2, RD 402.

3.2 – Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5 mètres.

Dans la mesure du possible les voies en impasse seront évitées. Si la voie se termine en impasse, elle devra permettre le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères et les véhicules de lutte contre l'incendie. Ces contraintes ne s'appliquent pas aux voies piétonnes et pistes cyclables.

Article UA 4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est admis.

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

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

4.2.2 – Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les puisards individuels, sur les parcelles, à la charge exclusive des propriétaires, sont obligatoires.

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

4.3 – Electricité – Téléphone

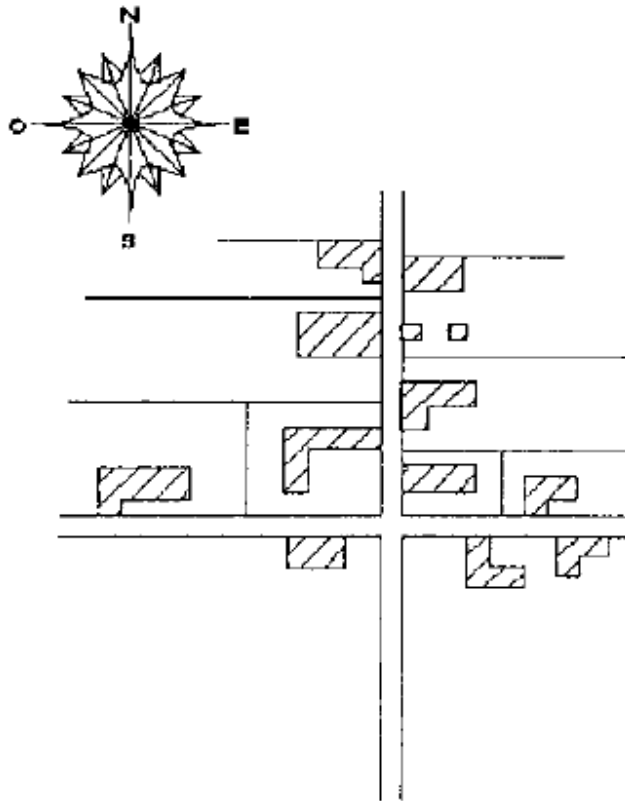
Les réseaux d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées doivent être enterrés.

Article UA 5 – Caractéristiques des terrains

Néant.

Article UA 6 – Implantations des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toute construction doit être raccordée à la voie ou aux emprises publiques selon les principes du schéma ci-dessous :



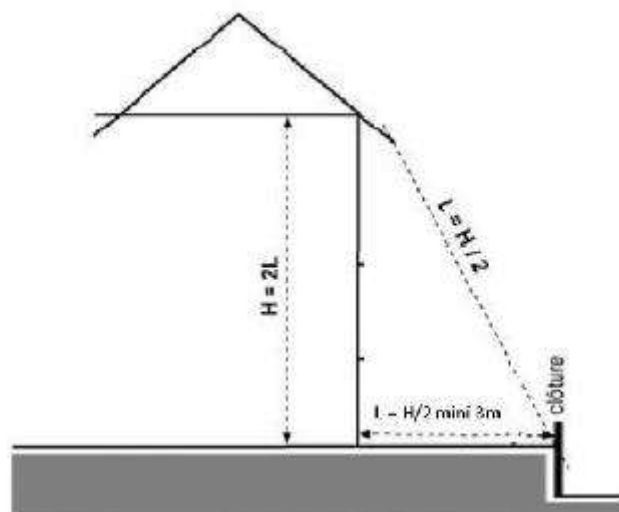
Des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :

- en cas d'extension ou de réhabilitation d'un bâtiment existant,
- lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction,
- pour les annexes,
- pour les constructions en second rideau

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

7.1 – Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales, sur une profondeur maximum de 30 mètres, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

7.2 – A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de 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 trois mètres.



7.3 – Des implantations sont possibles au-delà de la distance de 30 mètres :

- dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération,
- s'il existe un bâtiment contigu,
- pour les modifications de constructions existantes déjà en limite,
- pour les constructions dont la hauteur maximale est de 2,50 mètres en limite séparative et s'inscrivant sur un plan à 45° à partir de cette limite, et 3,50 mètres s'il s'agit d'un pignon.

Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs liées par un acte authentique

Néant.

Article UA 9 – Emprise au sol

Néant

Article UA 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale absolue des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 8,50 mètres à l'égout du toit ou à la sablière, et 13 mètres au faîtage.

Les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée, 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 mètre.

Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Les constructions, les installations, les restaurations, les agrandissements ainsi que les clôtures seront conçus en fonction du caractère du site de façon à s'intégrer dans la structure

du paysage urbain existant et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural du quartier.

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

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux ou aux clôtures, à l'alignement des espaces publics.

Adaptation au sol

Les buttes artificielles sont interdites.

L'adaptation au sol des constructions sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

Le terrain naturel sera restitué après travaux.

Des adaptations mineures sont possibles pour des raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

Toitures

Les toitures de tout bâtiment principal doivent être de forme simple, composées de deux versants principaux avec possibilité de deux pans en croupe.

Les faîtages principaux seront d'orientation générale est- ouest.

Les toitures devront présenter un débord sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Pente des toitures

La pente des toitures sera de 45% minimum.

Les annexes et les agrandissements accolés au bâtiment principal devront présenter une pente minimum de 30%.

Une pente différente peut- être autorisée pour les toitures des vérandas.

Les toitures terrasses sont interdites.

Matériaux des toitures

Les matériaux de couverture seront soit de format, d'épaisseur, de teinte de type ardoise, présentant un aspect fini traditionnel, soit de format de type tuile d'aspect ondulé, de teinte rouge. Le panachage de couleurs est interdit.

Les tuiles plates sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activités artisanale ou agricole, un matériau de type bac-acier prélaqué ou fibro-ciment de teinte en harmonie avec les bâtiments voisins sera autorisé.

Un matériau différent pourra être autorisé pour les vérandas.

Façades

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

La peinture sur pierre, les matériaux de placage et les matériaux d'imitation sont interdits.

Pour les constructions anciennes, les enduits au mortier de chaux grasse et sable de rivière sont préférés aux enduits de ciment.

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

Pour les bâtiments d'activités et les bâtiments agricoles, les bardages bois sont obligatoires sur au moins le tiers supérieur du bâti.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, leur édification doit être soumise à déclaration préalable et respecter les dispositions ci- après.

Leur aspect doit s'intégrer à l'environnement local. Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits sur les deux faces de la clôture.

A l'alignement des espaces publics les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut de galets ou enduit, compris entre 1 mètre et 1,80 mètres de hauteur,
- soit d'un mur bahut d'au moins 1 mètre surmonté d'une grille simple, le tout n'excédant pas 1,80 mètres de hauteur,
- soit d'un grillage monté sur murette de 20 cm doublé d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 mètres de hauteur. Le grillage seul est interdit.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations, les clôtures et portails devront présenter une unité d'aspect.

Les portillons et portails respecteront un aspect traditionnel de type fer forgé.

Les portillons et portails devront être d'une hauteur maximum de 1,80 mètres, sauf aspect traditionnel de type fer forgé.

Pour les constructions d'architecture ancienne, les portails et portillons respecteront un aspect traditionnel de type fer forgé.

Dans la zone réglementée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (P.P.R.)

Outre les dispositions mentionnées pour les clôtures édifiées en dehors de la zone couverte par le P.P.R., les clôtures devront respecter les règles édictées dans le règlement du P.P.R. pour la zone qui les concerne.

Vérandas

Les agrandissements d'habitations sous forme de vérandas sont autorisés, sous réserve d'utiliser le même matériau, de type verre transparent, sur la totalité des côtés et de la toiture.

Article UA 12 – Stationnement de véhicules

12.1 – Localisation du stationnement

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

12.2 – Normes de stationnement

- pour les constructions à usage d'habitation ses extensions et annexes créant du logement supplémentaire : une place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher, avec une place minimum par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 50 m² de surface plancher,
- pour les constructions à usage d'activités : une place de stationnement pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter une place de stationnement pour les véhicules utilitaires,
- pour les établissements commerciaux : une place de stationnement pour 40 m² de surface plancher,
- pour les hôtels : une place de stationnement pour une chambre
- pour les restaurants : une place de stationnement pour 15 m² de surface de salle de restaurant.

Article UA 13 – Espaces libres et plantations

Une partie de l'unité foncière du projet doit être maintenu en espace de « pleine terre » selon une part minimale de 20%.

Dans le cadre de plantation visant à arborer et paysager les parcelles, les essences locales devront être plantées, notamment dans la constitution des haies et des arbres à implanter (cf. annexe).

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les plantations pourront être regroupées en îlots boisés.

Les haies monospécifiques à feuillage persistant sont à éviter et notamment les haies de résineux et de laurier- palme. Les mélanges avec arbustes à feuilles caduques et de variété locale sont à préférer.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants et R 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbaine équipée d'extension du village sous forme pavillonnaire.

SECTION I – Nature des occupations et des utilisations du sol soumises à interdictions ou autorisations sous conditions

Article UB 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

- les installations classées et artisanales sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage industriel,
- les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole destinés à l'élevage,
- les affouillements et exhaussements de sol,
- l'ouverture de carrières et de gravières,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes.

Article UB 2 – Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

- les installations classées et artisanales compatibles avec le voisinage d'habitation,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé ainsi que d'hébergement à caractère touristique situés dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. Les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, d'hébergement à caractère touristique ainsi que les constructions nouvelles situés dans les secteurs de nuisances acoustiques définis par arrêté préfectoral, sont soumis aux exigences d'isolation acoustique prévues par les textes en vigueur.
- les démolitions sont soumises au permis de démolir.

SECTION II – Condition d'occupation du sol

Article UB 3 – Accès et voirie

3.1 – Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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 au respect des conditions de sécurité le long des voies suivantes : RD 2, RD 302, RD 402.

Tout nouvel accès est interdit sur la RN 21.

3.2 – Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5 mètres.

Dans la mesure du possible les voies en impasse seront évitées. Si la voie se termine en impasse, elle devra permettre le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères et les véhicules de lutte contre l'incendie. Ces contraintes ne s'appliquent pas aux voies piétonnes et pistes cyclables.

Article UB 4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est admis.

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

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

4.2.2 – Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les puisards individuels, sur les parcelles, à la charge exclusive des propriétaires, sont obligatoires.

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

4.3 – Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées doivent être enterrés.

Article UB 5 – Caractéristiques des terrains

Néant.

Article UB 6 – Implantations des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toute construction doit être implantée soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à cet alignement, sauf dispositions différentes

portées au plan en bordure des voies nécessitant une protection supérieure, ou dans l'alignement des constructions avoisinantes.

Les marges de recul reportée dans le règlement graphique, le long de la RN 21 impose un recul de 35m par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions au titre de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme.

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

7.1 – Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales, sur une profondeur maximum de 30 mètres, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

7.2 – A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de 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 trois mètres.

7.3 – Des implantations sont possibles au- delà de la distance de 30 mètres :

- dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération,
- s'il existe un bâtiment contigu,
- pour les modifications de constructions existantes déjà en limite,
- pour les constructions dont la hauteur maximale est de 2,50 mètres en limite séparative et s'inscrivant sur un plan à 45° à partir de cette limite, et 3,50 mètres s'il s'agit d'un pignon.

Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs liées par un acte authentique

Néant.

Article UB 9 – Emprise au sol

Néant.

Article UB 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale absolue des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 6,50 mètres à l'égout du toit ou à la sablière, et 11 mètres au faitage.

La hauteur des constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de l'immeuble et le point le plus proche de l'alignement opposé ne puisse dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Lorsque le bâtiment est édifié en limite séparative, la hauteur maximale doit être de 2,70 mètres à la sablière et de 4,20 mètres à la faitière dans le cas du mur pignon en limite séparative.

Les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotère, etc. ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur sur une hauteur maximale de 1 mètre.

Article UB 11 – Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Les constructions, les installations, les restaurations, les agrandissements ainsi que les clôtures seront conçus en fonction du caractère du site de façon à s'intégrer dans la structure du paysage urbain existant et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural du quartier.

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

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux ou aux clôtures, à l'alignement des espaces publics.

Adaptation au sol

Les buttes artificielles sont interdites.

L'adaptation au sol des constructions sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

Le terrain naturel sera restitué après travaux.

Des adaptations mineures sont possibles pour des raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

Toitures

Les toitures de tout bâtiment principal doivent être de forme simple, composées de deux versants principaux avec possibilité de deux pans en croupe.

Les façades principaux seront d'orientation générale est-ouest.

Les toitures devront présenter un débord sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Pente des toitures

La pente des toitures sera de 45% minimum.

Les annexes et les agrandissements accolés au bâtiment principal devront une pente minimum de 30%.

Une pente différente peut-être autorisée pour les toitures des vérandas.

Les toitures terrasses sont interdites.

Matériaux des toitures

Les matériaux de couverture seront soit de format, d'épaisseur, de teinte de type ardoise, présentant un aspect fini traditionnel, soit de format de type tuile d'aspect ondulé, de teinte rouge. Le panachage de couleurs est interdit.

Les tuiles plates sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activités artisanale ou agricole, un matériau de type bac-acier prélaqué ou fibro-ciment de teinte en harmonie avec les bâtiments voisins sera autorisé.

Un matériau différent pourra être autorisé pour les vérandas.

Façades

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

La peinture sur pierre, les matériaux de placage et les matériaux d'imitation sont interdits.

Pour les constructions anciennes, les enduits au mortier de chaux grasse et sable de rivière sont préférés aux enduits de ciment.

Pour les bâtiments d'activités et les bâtiments agricoles, les bardages bois sont obligatoires sur au moins le tiers supérieur du bâti.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, leur édification doit être soumise à déclaration préalable et respecter les dispositions ci-après.

Leur aspect doit s'intégrer à l'environnement local. Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits sur les deux faces de la clôture.

A l'alignement des espaces publics les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut de galets ou enduit, compris entre 1 mètre et 1,80 mètres de hauteur,
- soit d'un mur bahut d'au moins 1 mètre surmonté d'une grille simple, le tout n'excédant pas 1,80 mètres de hauteur,
- soit d'un grillage monté sur murette de 20 cm doublé d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 mètres de hauteur. Le grillage seul est interdit.

Les portillons et portails devront être d'une hauteur maximum de 1,80 mètres.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations, les clôtures et portails devront présenter une unité d'aspect.

Dans la zone réglementée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (P.P.R.)

Outre les dispositions mentionnées pour les clôtures édifiées en dehors de la zone couverte par le P.P.R., les clôtures devront respecter les règles édictées dans le règlement du P.P.R. pour la zone qui les concerne.

Vérandas

Les agrandissements d'habitations sous forme de vérandas sont autorisés, sous réserve d'utiliser le même matériau, de type verre transparent, sur la totalité des côtés et de la toiture.

Article UB 12 – Stationnement de véhicules

12.1 – Localisation du stationnement

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

12.2 – Normes de stationnement

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher, avec une place par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 50 m² de surface plancher,
- pour les constructions à usage d'activités : une place de stationnement pour deux emplois à laquelle doit s'ajouter une place de stationnement pour les véhicules utilitaires,
- pour les établissements commerciaux : une place de stationnement pour 40 m² de surface plancher,
- pour les hôtels : une place de stationnement pour une chambre,
- pour les restaurants : une place de stationnement pour 15 m² de surface de salle de restaurant.

Article UB 13 – Espaces libres et plantations

Une partie de l'unité foncière du projet doit être maintenu en espace de « pleine terre » selon une part minimale de 30 %.

Dans le cadre de plantation visant à arborer et paysager les parcelles, les essences locales devront être plantées, notamment dans la constitution des haies et des arbres à implanter (cf. annexe).

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les plantations pourront être regroupées en îlots boisés.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants et R 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone

La zone UI est une zone urbaine spécialisée déjà équipée à vocation d'activités artisanales, industrielles et commerciales et autres activités économiques.

SECTION I – Nature des occupations et des utilisations du sol soumises à interdictions ou autorisations sous conditions

Article UI 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les constructions liées à l'activité agricole,
- les affouillements et exhaussements de sol,
- l'ouverture de carrières ou de gravières,
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes,
- le stationnement des caravanes isolées.

Article UI 2 – Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité considérée, sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment principal et qu'elles soient d'une surface plancher maximum de 80 m²,
- les lotissements destinés à l'implantation d'activités économiques à condition de présenter une composition d'ensemble de l'unité foncière dont le tracé des voies, l'implantation des équipements propres, les modalités de division projetés et les aménagements paysagers concourent à un aménagement cohérent de la zone ou partie de zone permettant notamment une desserte de l'ensemble des zones d'activités à réaliser ou ultérieures, et une intégration paysagère satisfaisante,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II – Condition d'occupation du sol

Article UI 3 – Accès et voirie

3.1 – Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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 au respect des conditions de sécurité.

Tout nouvel accès est interdit sur la RN 21.

3.2 – Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres, adaptée à l'importance des constructions qu'elle doit desservir. Dans la mesure du possible, les voies en impasse seront évitées. Si la voie se termine en impasse, elle devra permettre le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères et les véhicules de lutte contre l'incendie.

Ces contraintes ne s'appliquent pas aux voies piétonnes et pistes cyclables.

Article UI 4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable

Toute construction ou lotissement le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

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

4.2.2 – Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les puisards individuels, à la charge exclusive des propriétaires, sont obligatoires sur les parcelles.

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

4.3 – Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées doivent être enterrés.

Article UI 5 – Caractéristiques des terrains

Néant.

Article UI 6 – Implantations des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à cet alignement, sauf dispositions différentes portées au plan en bordure des voies nécessitant une protection supérieure, soit dans le prolongement des constructions avoisinantes.

Les marges de recul reportée dans le règlement graphique, le long de la RN 21 impose un recul de 35m par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions au titre de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme.

En cas de recul, une harmonisation des distances de recul sera recherchée le long de chaque voie.

Article UI 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets ou de véhicules désaffectés doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres de largeur.

Article UI 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

Article UI 9 – Emprise au sol

Néant.

Article UI 10 – Hauteur des constructions

Les constructions ne devront pas dépasser 15 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise si elle répond à une nécessité technique démontrée par le pétitionnaire et sous réserve d'un impact visuel important.

Article UI 11 – Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Les constructions, les installations et les agrandissements ainsi que les clôtures seront conçus en fonction du caractère du site de façon à s'intégrer dans la structure du paysage urbain existant et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Adaptation au sol

Les buttes artificielles sont interdites.

L'adaptation au sol des constructions sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

Le terrain naturel sera restitué après travaux.

Des adaptations mineures sont possibles pour des raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

Matériaux de couverture

Pour les constructions à usage d'activités présentant un toit penté, les matériaux de couverture seront :

- soit de format, d'épaisseur, de teinte de type ardoise présentant un aspect fini traditionnel,
- soit de format de type tuile d'aspect ondulé de teinte rouge. Le panachage de couleur est interdit. Les tuiles plates sont interdites,
- soit un matériau de type bac- acier prélaqué ou fibro- ciment de teinte en harmonie avec les bâtiments voisins sera autorisé.

Façades

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

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, leur édification doit être soumise à déclaration préalable et respecter les dispositions ci- après.

Leur aspect doit s'intégrer à l'environnement local. Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits sur les deux faces de la clôture.

A l'alignement des espaces publics les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'au moins 1 mètre surmonté d'une grille simple, le tout n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

Dans la zone réglementée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (P.P.R.)

Outre les dispositions mentionnées pour les clôtures édifiées en dehors de la zone couverte par le P.P.R., les clôtures devront respecter les règles édictées dans le règlement du P.P.R. pour la zone qui les concerne.

Vérandas

Les agrandissements d'habitations sous forme de vérandas sont autorisés, sous réserve d'utiliser le même matériau, de type verre transparent, sur la totalité des côtés et de la toiture.

Article UI 12 – Stationnement de véhicules

12.1 – Localisation du stationnement

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

12.2 – Normes de stationnement

- pour les constructions à usage d'habitation : une places de stationnement par logement
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface plancher hors œuvre nette,
- pour les établissements commerciaux : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface plancher hors œuvre nette,
- pour les établissements industriels : 1 place de stationnement pour deux emplois à laquelle doit s'ajouter 1 place de stationnement pour les véhicules utilitaires,

- pour les hôtels : 1 place de stationnement pour une chambre,
- pour les restaurants : 1 place de stationnement pour 15 m² de surface de salle de restaurant,
- pour les autres constructions : une place de stationnement pour 40 m² de surface plancher hors œuvre nette.

Article UI 13 – Espaces libres et plantations

Une partie de l'unité foncière du projet doit être maintenue en espace de « pleine terre » selon une part minimale de 20%.

Dans le cadre de plantation visant à arborer et paysager les parcelles, les essences locales devront être plantées, notamment dans la constitution des haies et des arbres à implanter (cf. annexe).

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les plantations pourront être regroupées en îlots boisés.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la zone

La zone UL est une zone urbaine dédiée aux activités sportives et de loisirs.

SECTION I – Nature des occupations et des utilisations du sol soumises à interdictions ou autorisations sous conditions

Article UL 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

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

Article UL 2 – Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

Les constructions, installations et aménagements liés aux activités sportives et de loisirs.
Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II – Condition d'occupation du sol

Article UL 3 – Accès et voirie

3.1 – Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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 au respect des conditions de sécurité le long de certaines voies.

3.2 – Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5 mètres adaptée à l'importance des constructions qu'elle doit desservir.

Dans la mesure du possible les voies en impasse seront évitées. Si la voie se termine en impasse, elle devra permettre le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères et les véhicules de lutte contre l'incendie.

Ces contraintes ne s'appliquent pas aux voies piétonnes et pistes cyclables.

Article UL 4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2 – Eaux pluviales

Les puits à la charge exclusive des propriétaires sont obligatoires sur les parcelles.
Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4.3 – Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées doivent être enterrés.

Article UL 5 – Caractéristiques des terrains

Néant.

Article UL 6 – Implantations des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent respecter les reculs portés au plan de zonage.
Les marges de recul reportée dans le règlement graphique, le long de la RN 21 impose un recul de 35m par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions au titre de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme.

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

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 d'une 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 UL 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs liées par un acte authentique

Néant.

Article UL 9 – Emprise au sol

Néant.

Article UL 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 11 mètres.

Article UL 11 – Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Les constructions, les installations, les restaurations, les agrandissements ainsi que les clôtures seront conçus en fonction du caractère du site de façon à s'intégrer dans la structure du paysage urbain existant et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural du quartier.

Adaptation au sol

Les buttes artificielles sont interdites.

L'adaptation au sol des constructions sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

Le terrain naturel sera restitué après travaux.

Des adaptations mineures sont possibles pour des raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

Toitures

Les toitures de tout bâtiment doivent être de forme simple.

Les toitures terrasses sont interdites.

Un matériau de type bac- acier prélaqué ou fibro- ciment de teinte en harmonie avec les bâtiments voisins sera autorisé.

Façades

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

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, leur édification doit être soumise à déclaration préalable et respecter les dispositions ci- après.

Leur aspect doit s'intégrer à l'environnement local. Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits sur les deux faces de la clôture.

A l'alignement des espaces publics les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'au moins 1 mètre surmonté d'une grille simple, le tout n'excédant pas 1,80 mètres de hauteur,
- soit d'un grillage monté sur murette de 20 cm doublé d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 mètres de hauteur. Le grillage seul est interdit.

Article UL 12 – Stationnement de véhicules

12.1 – Localisation du stationnement

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

Article UL 13 – Espaces libres et plantations

Une partie de l'unité foncière du projet doit être maintenue en espace de « pleine terre » selon une part minimale de 30%.

Dans le cadre de plantation visant à arborer et paysager les parcelles, les essences locales devront être plantées, notamment dans la constitution des haies et des arbres à implanter (cf. annexe).

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les plantations pourront être regroupées en îlots boisés.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone

La zone AU est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée, urbanisable à terme ou sous conditions. Elle comprend un sous- secteur AUa (secteur de prolongement de la zone centrale du village) et un secteur AU0 (l'ouverture à l'urbanisation et les conditions d'aménagement de cette zone doivent faire l'objet d'une modification ou révision du PLU).

SECTION I – Nature des occupations et des utilisations du sol soumises à interdictions ou autorisations sous conditions

Article AU 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

- les installations classées et artisanales sauf celles visées à l'article 2,
- les constructions à usage industriel,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les affouillements et exhaussements de sol,
- l'ouverture de carrières et de gravières,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes.

Article AU 2 – Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

- dans les secteurs AU et AUa, les constructions et occupations du sol admises doivent respecter les orientations d'aménagement jointes au P.L.U.,
- les installations classées et artisanales compatibles avec le voisinage d'habitation,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public,
- les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé ainsi que d'hébergement à caractère touristique situés dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs,
- Les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, d'hébergement à caractère touristique ainsi que les constructions nouvelles situés dans les secteurs de nuisances acoustiques définis par arrêté préfectoral, sont soumis aux exigences d'isolation acoustique prévues par les textes en vigueur.

SECTION II – Condition d'occupation du sol

Article AU 3 – Accès et voirie

3.1 – Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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 au respect des conditions de sécurité le long des voies suivantes : RD 2, RD 302, RD 402.

Tout nouvel accès est interdit sur la RN 21.

3.2 – Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5 mètres adaptée à l'importance des constructions qu'elle doit desservir.

Dans la mesure du possible les voies en impasse seront évitées. Si la voie se termine en impasse, elle devra permettre le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères et les véhicules de lutte contre l'incendie.

Ces contraintes ne s'appliquent pas aux voies piétonnes et pistes cyclables.

Article AU 4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est admis.

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

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

4.2.2 – Eaux pluviales

Les puisards individuels sur les parcelles sont obligatoires.

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

4.3 – Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées seront enterrés.

Article AU 5 – Caractéristiques des terrains

Néant.

Article AU 6 – Implantations des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toute construction doit être implantée soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à cet alignement, sauf dispositions différentes portées au plan en bordure des voies nécessitant une protection supérieure, ou portées sur les schémas accompagnant les orientations d'aménagement, ou dans le prolongement des constructions avoisinantes.

En cas de recul, un alignement identique des constructions sera recherché le long de chaque voie.

Des implantations différentes pourront être autorisées dans les cas suivants :

- en cas d'extension ou de réhabilitation d'un bâtiment existant,
- lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction,
- pour les annexes.

Les marges de recul qui sont portées au plan de zonage et qui sont liées à la présence de la RN 21 devront être respectées.

Un recul de 35 m par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions au titre de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme.

Article AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Les constructions doivent être édifiées sur les limites latérales, sur une profondeur maximum de 30 mètres, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

7.2 – A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de 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 trois mètres.

7.3 – Des implantations sont possibles au- delà de la distance de 30 mètres :

- dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération,
- s'il existe un bâtiment contigu,
- pour les modifications de constructions existantes déjà en limite,
- pour les constructions dont la hauteur maximale est de 2,50 mètres en limite séparative et s'inscrivant sur un plan à 45° à partir de cette limite, et 3,50 mètres s'il s'agit d'un pignon.

Article AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs liées par un acte authentique

Néant.

Article AU 9 – Emprise au sol

Néant.

Article AU 10 – Hauteur des constructions

Dans le secteur AU

La hauteur maximale absolue des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 6,50 mètres à l'égout du toit ou à la sablière, et 11 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de l'immeuble et le point le plus proche de l'alignement opposé ne puisse dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée, 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 mètre.

Dans le secteur AUa

La hauteur maximale absolue des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 8,50 mètres à l'égout du toit ou à la sablière, et 13 mètres au faîtage.

Les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée, 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 mètre.

Article AU 11 – Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Les constructions, les installations, les restaurations, les agrandissements ainsi que les clôtures seront conçus en fonction du caractère du site de façon à s'intégrer dans la structure du paysage urbain existant et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural du quartier.

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

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux ou aux clôtures, à l'alignement des espaces publics.

Adaptation au sol

Les buttes artificielles sont interdites.

L'adaptation au sol des constructions sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

Le terrain naturel sera restitué après travaux.

Des adaptations mineures sont possibles pour des raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

Toitures

Les toitures de tout bâtiment principal doivent être de forme simple, composées de deux versants principaux avec possibilité de deux pans en croupe.

Les faîtages principaux seront d'orientation générale est- ouest.

Les toitures devront présenter un débord sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Pente des toitures

La pente des toitures sera de 45% minimum, qu'elles soient en ardoises, en tuiles, en matériaux de couverture de format, d'épaisseur, de teinte de type ardoise ou de type tuile d'aspect ondulé, de teinte rouge.

Les annexes et les agrandissements accolés au bâtiment principal devront présenter une pente minimum de 30%.

Une pente différente peut- être autorisée pour les toitures des vérandas.

Les toitures terrasses sont interdites.

Matériaux des toitures

Les matériaux de couverture seront soit de format, d'épaisseur, de teinte de type ardoise, présentant un aspect fini traditionnel, soit de format de type tuile d'aspect ondulé, de teinte rouge. Le panachage de couleurs est interdit.

Les tuiles plates sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activités artisanale ou agricole, un matériau de type bac- acier prélaqué ou fibro- ciment de teinte en harmonie avec les bâtiments voisins sera autorisé.

Façades

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

La peinture sur pierre, les matériaux de placage et les matériaux d'imitation sont interdits.

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

Pour les bâtiments d'activités et les bâtiments agricoles, les bardages bois sont obligatoires sur au moins le tiers supérieur du bâti.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, leur édification doit être soumise à déclaration préalable et respecter les dispositions ci- après.

Leur aspect doit s'intégrer à l'environnement local. Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits sur les deux faces de la clôture.

A l'alignement des espaces publics les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut de galets ou enduit, compris entre 1 mètre et 1,80 mètres de hauteur,
- soit d'un mur bahut d'au moins 1 mètre surmonté d'une grille simple, le tout n'excédant pas 1,80 mètres de hauteur,
- soit d'un grillage monté sur murette de 20 cm doublé d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 mètres de hauteur. Le grillage seul est interdit.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations, les clôtures et portails devront présenter une unité d'aspect.

Dans le secteur AUa, les portillons et portails respecteront un aspect traditionnel de type fer forgé.

Les portillons et portails devront être d'une hauteur maximum de 1,80 mètres, sauf aspect traditionnel de type fer forgé.

Pour les constructions d'architecture ancienne, les portails et portillons respecteront un aspect traditionnel de type fer forgé.

Dans la zone réglementée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (P.P.R.)

Outre les dispositions mentionnées pour les clôtures édifiées en dehors de la zone couverte par le P.P.R., les clôtures devront respecter les règles édictées dans le règlement du P.P.R. pour la zone qui les concerne.

Vérandas

Les agrandissements d'habitations sous forme de vérandas sont autorisés, sous réserve d'utiliser le même matériau, de type verre transparent, sur la totalité des côtés et de la toiture.

Article AU 12 – Stationnement de véhicules

12.1 – Localisation du stationnement

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

12.2 – Normes de stationnement

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher, avec une place minimum par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 50 m² de surface plancher,
- pour les constructions à usage d'activités : une place de stationnement pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter une place de stationnement pour les véhicules utilitaires,
- pour les établissements commerciaux : une place de stationnement pour 40 m² de surface plancher,
- pour les hôtels : une place de stationnement pour une chambre,
- pour les restaurants : une place de stationnement pour 15 m² de surface de salle de restaurant.

Article AU 13 – Espaces libres et plantations

Une partie de l'unité foncière du projet doit être maintenu en espace de « pleine terre » selon une part minimale de 30%.

Dans le cadre de plantation visant à arborer et paysager les parcelles, les essences locales devront être plantées, notamment dans la constitution des haies et des arbres à implanter (cf. annexe).

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

Dans les lotissements au moins 5% de la surface totale sera traitée en espaces libres plantés. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les plantations pourront être regroupées en îlots boisés.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

Caractère de la zone

La zone AUI est une zone urbaine spécialisée non équipée ou insuffisamment équipée, à vocation d'activités artisanales, industrielles et commerciales et autres activités économiques. Elle comprend un secteur AUI0 (l'ouverture à l'urbanisation et les conditions d'aménagement de cette zone doivent faire l'objet d'une modification ou révision du PLU).

SECTION I – Nature des occupations et des utilisations du sol soumises à interdictions ou autorisations sous conditions

Article AUI 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les constructions liées à l'activité agricole,
- les affouillements et exhaussements de sol,
- l'ouverture de carrières ou de gravières,
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes,
- le stationnement des caravanes isolées.

Article AUI 2 – Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité considérée, sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment principal et qu'elles soient d'une surface plancher maximum de 80 m²,
- les constructions et occupations admises doivent être desservies par des équipements existants ou à créer, de caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins futurs de l'ensemble de la zone, et ne doivent pas compromettre la bonne utilisation des parcelles enclavées voisines,
- les lotissements destinés à l'implantation d'activités économiques à condition de présenter une composition d'ensemble de l'unité foncière dont le tracé des voies, l'implantation des équipements propres, les modalités de division projetés et les aménagements paysagers concourent à un aménagement cohérent de la zone ou partie de zone permettant notamment une desserte de l'ensemble des zones d'activités à réaliser ou ultérieures, et une intégration paysagère satisfaisante,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II – Condition d'occupation du sol

Article AUI 3 – Accès et voirie

3.1 – Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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 au respect des conditions de sécurité le long de la RN 21.

3.2 – Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres, adaptée à l'importance des constructions qu'elle doit desservir.

Dans la mesure du possible, les voies en impasse seront évitées. Si la voie se termine en impasse, elle devra permettre le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères et les véhicules de lutte contre l'incendie.

Ces contraintes ne s'appliquent pas aux voies piétonnes et pistes cyclables.

Article AUI 4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable

Toute construction ou lotissement le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est admis.

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

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

4.2.2 – Eaux pluviales

Les puisards individuels, à la charge exclusive des propriétaires, sont obligatoires sur les parcelles.

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

4.3 – Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées doivent être enterrés.

Article AUI 5 – Caractéristiques des terrains

Néant.

Article AUI 6 – Implantations des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toute construction ou installation doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, sauf dispositions différentes portées au plan de bordure des voies nécessitant une protection supérieure.

Les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets ou de véhicules désaffectés doivent respecter une marge d'isolement de 10 mètres de largeur comptée à partir de l'alignement de la voie, ou respecter les reculs portés au plan de zonage.

Les marges de recul qui sont portées au plan de zonage et qui sont liées à la présence de la RN 21 devront être respectées.

Un recul de 35 m par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions au titre de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme.

Article AUI 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets ou de véhicules désaffectés doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres de largeur.

Article AUI 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

Article AUI 9 – Emprise au sol

Néant.

Article AUI 10 – Hauteur des constructions

Les constructions ne devront pas dépasser 15 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise si elle répond à une nécessité technique démontrée par le pétitionnaire et sous réserve d'un impact visuel important.

Article AUI 11 – Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Les constructions, les installations et les agrandissements ainsi que les clôtures seront conçus en fonction du caractère du site de façon à s'intégrer dans la structure du paysage urbain existant et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Adaptation au sol

Les buttes artificielles sont interdites.

L'adaptation au sol des constructions sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

Le terrain naturel sera restitué après travaux.

Des adaptations mineures sont possibles pour des raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

Matériaux de couverture

Pour les constructions à usage d'activités présentant un toit penté, les matériaux de couverture seront :

- soit de format, d'épaisseur, de teinte de type ardoise présentant un aspect fini traditionnel,
- soit de format de type tuile d'aspect ondulé de teinte rouge. Le panachage de couleur est interdit. Les tuiles plates sont interdites,
- soit un matériau de type bac- acier prélaqué ou fibro- ciment de teinte en harmonie avec les bâtiments voisins sera autorisé.

Façades

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

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, leur édification doit être soumise à déclaration préalable et respecter les dispositions ci- après.

Leur aspect doit s'intégrer à l'environnement local. Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits sur les deux faces de la clôture.

A l'alignement des espaces publics les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'au moins 1 mètre surmonté d'une grille simple, le tout n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

Dans la zone réglementée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (P.P.R.)

Outre les dispositions mentionnées pour les clôtures édifiées en dehors de la zone couverte par le P.P.R., les clôtures devront respecter les règles édictées dans le règlement du P.P.R. pour la zone qui les concerne.

Vérandas

Les agrandissements d'habitations sous forme de vérandas sont autorisés, sous réserve d'utiliser le même matériau, de type verre transparent, sur la totalité des côtés et de la toiture.

Article AUI 12 – Stationnement de véhicules

12.1 – Localisation du stationnement

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

12.2 – Normes de stationnement

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 50 m² de surface plancher,
- pour les établissements commerciaux : une place de stationnement pour 40 m² de surface plancher,
- pour les établissements industriels : une place de stationnement pour deux emplois à laquelle doit s'ajouter une place de stationnement pour les véhicules utilitaires,
- pour les hôtels : une place de stationnement pour une chambre,
- pour les restaurants : une place de stationnement pour 15 m² de surface de salle de restaurant,
- pour les autres constructions : une place de stationnement pour 40 m² de surface plancher.

Article AUI 13 – Espaces libres et plantations

Une partie de l'unité foncière du projet doit être maintenue en espace de « pleine terre » selon une part minimale de 30%.

Dans le cadre de plantation visant à arborer et paysager les parcelles, les essences locales devront être plantées, notamment dans la constitution des haies et des arbres à implanter (cf. annexe).

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les plantations pourront être regroupées en îlots boisés.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A) ET A LA ZONE NATURELLES (N)

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone agricole est une zone de richesses naturelles agricoles et minérales, protégée du développement de l'urbanisation.

SECTION I – Nature des occupations et des utilisations du sol soumises à interdictions ou autorisations sous conditions

Article A 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

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

Article A 2 – Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

- les constructions et installations liées à l'activité agricole. Toutefois, les nouveaux bâtiments d'élevage ne pourront être implantés à moins de 200 mètres des zones U et AU,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité agricole, à condition d'être édifiées dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation,
- les aires naturelles de camping d'un maximum de 25 installations et les gîtes ruraux à condition d'être édifiés ou implantés dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments de l'exploitation agricole,
- les ouvertures de carrières et de gravières, et les installations techniques et commerciales se rapportant à leur exploitation,
- les abris de jardin et abris pour animaux domestiques liés à un usage d'habitation isolés de 20 m² maximum,
- les constructions à usage d'habitation situées à moins de 110 mètres de l'axe de la RN 21 (voie bruyante de type II) devront, en fonction de leur exposition au bruit de cette voie et du nombre de niveaux, faire l'objet d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié,
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir.

SECTION II – Condition d'occupation du sol

Article A 3 – Accès et voirie

3.1 – Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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 au respect des conditions de sécurité le long des voies.

Tout nouvel accès est interdit sur la RN 21.

3.2 – Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5 mètres adaptée à l'importance des constructions qu'elle doit desservir.

Dans la mesure du possible les voies en impasse seront évitées. Si la voie se termine en impasse, elle devra permettre le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères et les véhicules de lutte contre l'incendie.

Ces contraintes ne s'appliquent pas aux voies piétonnes et pistes cyclables.

Article A 4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut, l'alimentation en eau peut être assurée par des captages, forages ou puits particuliers après avoir satisfait aux procédures réglementaires d'autorisation.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est admis.

L'évacuation des eaux usées non domestiques sera éventuellement acceptée 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.

4.2.2 – Eaux pluviales

Le raccordement au réseau est obligatoire lorsqu'il existe.

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les puisards individuels à la charge exclusive des propriétaires, sont obligatoires sur les parcelles.

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

4.3 – Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées seront enterrés.

Article A 5 – Caractéristiques des terrains

Néant.

Article A 6 – Implantations des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les marges de recul qui sont portées au plan de zonage et qui sont liées à la présence de la RN 21 devront être respectées.

Un recul de 75 m par rapport à l'axe pour les constructions hors des zones urbanisée, au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou 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 ce deux points, et jamais inférieure à 3 mètres.

Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs liées par un acte authentique

Néant.

Article A 9 – Emprise au sol

Néant.

Article A 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 15 mètres au faîtage. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique motivée, sous réserve d'un impact visuel acceptable.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation à partir du terrain naturel ne peut excéder 6,50 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

Article A 11 – Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Les constructions, les installations, les restaurations, les agrandissements ainsi que les clôtures seront conçus en fonction du caractère du site de façon à s'intégrer dans la structure du paysage existant et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Adaptation au sol

Les buttes artificielles sont interdites.

L'adaptation au sol des constructions sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

Le terrain naturel sera restitué après travaux.

Des adaptations mineures sont possibles pour des raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

Toitures

Les toitures terrasses sont interdites.

Pente des toitures

Pour les constructions à usage d'habitation

Les toitures doivent être de forme simple, composées de deux versants principaux avec possibilité de deux pans en croupe.

Les toitures devront présenter un débord sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Les façades principaux seront d'orientation générale est- ouest.

La pente des toitures sera de 45% minimum.

Les annexes et les agrandissements accolés au bâtiment principal devront présenter une pente minimum de 30%.

Une pente différente peut- être autorisée pour les toitures des vérandas.

Pour les constructions isolées à usage d'activité agricole, les abris de jardin et les abris pour animaux

Pour ces constructions et abris, la pente minimale sera de 30%.

Matériaux de couverture

Pour les constructions à usage d'habitation

Les matériaux de couverture seront soit de format, d'épaisseur, de teinte de type ardoise, présentant un aspect fini traditionnel, soit de format de type tuile d'aspect ondulé, de teinte rouge. Le panachage de couleurs est interdit.

Les tuiles plates sont interdites.

Pour les constructions isolées à usage d'activité agricole, les abris de jardin et les abris pour animaux

Les matériaux de couverture seront :

- soit de format, d'épaisseur, de teinte de type ardoise présentant un aspect fini traditionnel,
- soit de format de type tuile d'aspect ondulé de teinte rouge. Le panachage de couleur est interdit. Les tuiles plates sont interdites,
- soit un matériau de type bac- acier prélaqué ou fibro- ciment de teinte en harmonie avec les bâtiments voisins sera autorisé.

Façades

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

La peinture sur pierre, les matériaux de placage et les matériaux d'imitation sont interdits.

Pour les constructions anciennes, les enduits au mortier de chaux grasse et sable de rivière seront préférés aux enduits de ciment.

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

Pour les bâtiments d'activités et les bâtiments agricoles, les bardages bois sont obligatoires sur au moins le tiers supérieur du bâti.

Pour les annexes isolées et les abris pour animaux, les façades seront traitées en bois sur la totalité du bâtiment.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, leur édification doit être soumise à déclaration préalable et respecter les dispositions ci- après.

Leur aspect doit s'intégrer à l'environnement local. Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits sur les deux faces de la clôture.

A l'alignement des espaces publics les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut de galets ou enduit, compris entre 1 mètre et 1,80 mètres de hauteur,
- soit d'un mur bahut d'au moins 1 mètre surmonté d'une grille simple, le tout n'excédant pas 1,80 mètres de hauteur,
- soit d'un grillage monté sur murette de 20 cm doublé d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 mètres de hauteur. Le grillage seul est interdit.

Dans la zone réglementée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (P.P.R.)

Outre les dispositions mentionnées pour les clôtures édifiées en dehors de la zone couverte par le P.P.R., les clôtures devront respecter les règles édictées dans le règlement du P.P.R. pour la zone qui les concerne.

Vérandas

Les agrandissements d'habitations sous forme de vérandas sont autorisés, sous réserve d'utiliser le même matériau, de type verre transparent, sur la totalité des côtés et de la toiture.

Article A 12 – Stationnement de véhicules

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

Article A 13 – Espaces libres et plantations

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

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants et R 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

Zone naturelle qui correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment au point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend un sous- secteur NL.

SECTION I – Nature des occupations et des utilisations du sol soumises à interdictions ou autorisations sous conditions

Article N 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

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

Article N 2 – Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

- les extensions et annexes des constructions existantes situées à moins de 25 mètres de l'habitation existante. Cependant, aucune nouvelle construction ne sera admise à moins de 15 mètres du bord de l'Alaric et de l'Ousse,
- dans le sous- secteur NL les constructions et installations liées à l'accueil du public,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir.

SECTION II – Condition d'occupation du sol

Article N 3 – Accès et voirie

3.1 – Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

3.2 – Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5 mètres adaptée à l'importance des constructions qu'elle doit desservir.

Dans la mesure du possible les voies en impasse seront évitées. Si la voie se termine en impasse, elle devra permettre le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères et les véhicules de lutte contre l'incendie.

Ces contraintes ne s'appliquent pas aux voies piétonnes et pistes cyclables

Article N 4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable

Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
A défaut, l'alimentation en eau peut être assurée par des captages, forages ou puits particuliers après avoir satisfait aux procédures réglementaires d'autorisation.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est admis.

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

4.2.2 – Eaux pluviales

Le raccordement au réseau est obligatoire lorsqu'il existe.

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les puisards individuels à la charge exclusive des propriétaires sont obligatoires sur les parcelles.

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

4.3 – Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées seront enterrés.

Article N 5 – Caractéristiques des terrains

Néant.

Article N 6 – Implantations des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les marges de recul qui sont portées au plan de zonage et qui sont liées à la présence de la RN 21 devront être respectées.

Un recul de 75 m par rapport à l'axe pour les constructions hors des zones urbanisée, au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou 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 ce deux points, et jamais inférieure à 3 mètres.

Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs liées par un acte authentique

Néant.

Article N 9 – Emprise au sol

Néant.

Article N 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation à partir du terrain naturel ne peut excéder 6,50 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

Article N 11 – Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Les constructions, les installations, les restaurations, les agrandissements ainsi que les clôtures seront conçus en fonction du caractère du site de façon à s'intégrer dans la structure du paysage existant et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement.

Le respect des formes et volumes d'architecture traditionnelle est recommandée.

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux ou aux clôtures à l'alignement des espaces publics.

Adaptation au sol

Les buttes artificielles sont interdites.

L'adaptation au sol des constructions sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

Le terrain naturel sera restitué après travaux.

Des adaptations mineures sont possibles pour des raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

Toitures

Les toitures terrasses sont interdites.

Pente des toitures pour les constructions à usage d'habitation

Les toitures doivent être de forme simple, composées de deux versants principaux avec possibilité de deux pans en croupe.

Les toitures devront présenter un débord sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Les faîtages principaux seront d'orientation générale est- ouest.

La pente des toitures sera de 45% minimum.

Les annexes et les agrandissements accolés au bâtiment principal devront présenter une pente minimum de 30%.

Une pente différente peut- être autorisée pour les toitures des vérandas.

Matériaux de couverture

Les matériaux de couverture seront soit de format, d'épaisseur, de teinte de type ardoise, présentant un aspect fini traditionnel, soit de format de type tuile d'aspect ondulé, de teinte rouge. Le panachage de couleurs est interdit.

Les tuiles plates sont interdites.

Pour les abris de jardin et les abris pour animaux

Les matériaux de couverture seront :

- soit de format, d'épaisseur, de teinte de type ardoise présentant un aspect fini traditionnel,
- soit de format de type tuile d'aspect ondulé de teinte rouge. Le panachage de couleur est interdit. Les tuiles plates sont interdites,
- soit un matériau de type bac- acier prélaqué ou fibro- ciment de teinte en harmonie avec les bâtiments voisins sera autorisé.

Façades

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

La peinture sur pierre, les matériaux de placage et les matériaux d'imitation sont interdits.

Pour les constructions anciennes, les enduits au mortier de chaux grasse et sable de rivière seront préférés aux enduits de ciment.

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

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, leur édification doit être soumise à déclaration préalable et respecter les dispositions ci- après.

Leur aspect doit s'intégrer à l'environnement local. Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits sur les deux faces de la clôture.

A l'alignement des espaces publics les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut de galets ou enduit, compris entre 1 mètre et 1,80 mètres de hauteur,
- soit d'un mur bahut d'au moins 1 mètre surmonté d'une grille simple, le tout n'excédant pas 1,80 mètres de hauteur,
- soit d'un grillage monté sur murette de 20 cm doublé d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 mètres de hauteur. Le grillage seul est interdit.

Dans la zone réglementée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (P.P.R.)

Outre les dispositions mentionnées pour les clôtures édifiées en dehors de la zone couverte par le P.P.R., les clôtures devront respecter les règles édictées dans le règlement du P.P.R. pour la zone qui les concerne.

Vérandas

Les agrandissements d'habitations sous forme de vérandas sont autorisés, sous réserve d'utiliser le même matériau, de type verre transparent, sur la totalité des côtés et de la toiture.

Article N 12 – Stationnement de véhicules

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

Article N 13 – Espaces libres et plantations

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

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants et R 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.