

CHAPITRE 1 - ZONE URBAINE Ua

La **zone Ua** est une zone urbaine dense identifiant le centre-bourg et le village de Gascougnolles (parties anciennes).

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Constructions

1.1 - Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'activités.

Carrières

1.2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Installations et travaux divers

1.3 - Les stockages d'ordures ménagères et de déchets de toute nature (dépôt de ferrailles, véhicules hors d'usage, etc).

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.4 – Les habitations légères de loisir, résidences mobiles de loisir, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.

1.5 – Le stationnement isolé de caravanes sur terrain nu, les terrains aménagés de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisir.

ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés, sous conditions :

Constructions

2.1 - Les constructions à usage d'activités, non interdites à l'article 1, à condition :

- de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- d'être compatibles avec l'environnement architectural et paysager de la zone.

2.1.1 - Sous réserve qu'elles respectent les orientations d'aménagement, les nouvelles constructions à usage d'habitation s'inscrivant dans une opération d'ensemble (lotissements, habitat groupé, etc) doivent comporter au moins 25% de logement social pour toutes opérations créant 3 logements et plus, entrant dans le décompte des dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Par conséquent :

Pour une opération de 3 logements : 1 logement social doit être prévu.

Pour une opération de plus de 3 logements : arrondir au nombre entier le plus proche (0.5 considéré comme 1).

2.2 – Les constructions et installations à usage agricole, sous réserve des dispositions relatives aux distances d'éloignement, et à condition qu'elles soient :

- liées à une exploitation existante dans la zone à la date d'entrée en vigueur du présent règlement,
- implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation existants.

Installations classées

2.3 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration. Elles devront répondre aux conditions suivantes :

- correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers ;
- prévenir les nuisances et dangers de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent ;
- être compatibles avec les équipements d'infrastructures existants ou prévus.

Installations et travaux divers

2.4 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, à l'exception de celles utilisées pour pratiquer des activités engendrant des nuisances incompatibles avec le voisinage.

2.5 - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à un usage autorisé dans la zone.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ua 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.4 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes, respectant les réglementations en vigueur.

Assainissement

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

4.3 - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996.

Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement non collectif, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. La dimension des parcelles devra prendre en compte la réalisation de cet assainissement non collectif, qui peut se faire uniquement sur les surfaces libres de construction et hors zones de circulation et de stationnement.

Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau.

4.4 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.5 - Le rejet des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

4.7 - Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au niveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe.

4.8 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

4.9 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

4.10 - En cas d'assainissement groupé (lotissement, etc), la gestion des eaux pluviales se fera de façon interne à l'opération.

Dans tous les cas, le débit de rejet dans le réseau est limité à 3 l/s/ha maximum.

Electricité - Téléphone

4.11 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, ainsi qu'aux lignes téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

4.12 - Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue.

4.13 - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades en les dissimulant le plus possible. Ils seront peints de la même couleur que la façade.

ARTICLE Ua 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Afin de préserver le caractère du milieu bâti, quand celui-ci est avéré, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.2 - Toutefois, sont autorisés :

- l'implantation dans le prolongement d'une construction existante implantée en retrait ;
- l'implantation en retrait d'au moins trois mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, quand le caractère du milieu bâti n'est pas avéré ;
- les aménagements et extensions de bâtiments existants qu'il serait impossible de réaliser à l'alignement ou suivant la réglementation énoncée au paragraphe ci-dessus, s'ils respectent l'ensemble des autres articles du présent règlement.

6.3 - Lorsque l'alignement n'est pas occupé par une construction, la continuité visuelle sera assurée, par une clôture conforme à l'article 11, et édifiée à l'alignement.

ARTICLE Ua 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre.

7.2 - Toutefois, l'implantation sur une seule limite séparative latérale est admise lorsque la largeur de la parcelle est supérieure à 15 mètres

7.3 - Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 9 mètres.

10.2 - Cette hauteur peut être dépassée :

- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative, sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- dans le cas d'extension de bâtiment plus élevé : l'extension pourra atteindre la hauteur du bâtiment existant.

10.3 - La hauteur des constructions annexes (telles que garages, etc), ne peut dépasser 3,50 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit.

10.4 - La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, tels que châteaux d'eau, pylônes, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, etc, n'est pas réglementée.

ARTICLE Ua11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect ;
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

11.3 - Les constructions et installations nouvelles doivent, par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Matériaux

11.4 - Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération. Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou plus lointaine.

HABITATIONS

Toitures

11.5 - Les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes.

La construction pourra être couverte avec une toiture à 4 pentes si elle présente au moins deux niveaux en façade et si la longueur de faitage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Les pentes de toitures seront comprises entre 28 et 40 %.

Les toitures seront couvertes en tuiles creuses, romanes, de teintes mélangées, couleur rosé ocre clair (teintes des toitures avoisinantes).

Sont toutefois autorisées des formes et pentes de toitures différentes, selon les matériaux utilisés : zinc, cuivre, toiture végétalisée, etc...Lorsqu'elles sont couvertes en ardoise, les pentes de toiture seront comprises entre 30 et 60°.

Les gouttières demi-rondes et chéneaux seront en cuivre ou en zinc.

11.6 - Toutefois, dans le cas de l'extension ou de la réfection d'une toiture existante, les pentes de la toiture et couvertures pourront être conservées, même si elles sont différentes de celles énoncées aux alinéas précédents.

11.7 - Pour les constructions annexes (garages, abris à outils,...), non visibles de la rue, des pentes différentes pourront être admises.

11.8 - Seuls les châssis de faibles dimensions (environ 50x80 cm maximum), plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture et en nombre limité, sont autorisés pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.

Les verrières sont possibles si elles s'intègrent à la toiture à partir du faitage et sont ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade.

Murs - façades

11.9 - Les enduits seront lissés, talochés ou grattés, à granulométrie très fine.

11.10 - Le moellon apparent est interdit en façade, sauf s'il existe depuis l'origine. Il pourra être utilisé en mur pignon et sera alors réalisé à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joint creux ni saillie.

11.11 - Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30 x 30 cm, les piliers en pierre de taille une section minimale de 50 x 50 cm.

Ouvertures

11.12 - Pour les projets d'inspiration traditionnelle, les percements (fenêtres) présenteront une proportion verticale marquée (largeur égale aux 2/3 de la hauteur).

Des dimensions ou proportions particulières seront admises en cas de recherche architecturale et à condition que les façades concernées ne soient pas en visibilité directe du domaine public.

Toutefois, en rez-de-chaussée, pour le commerce, les percements peuvent être plus larges à condition qu'ils respectent la trame des étages.

11.13 - Les menuiseries, de style régional, présenteront des carreaux plus hauts que larges, avec des petits bois saillants à l'extérieur, y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.

Les menuiseries des fenêtres seront de préférence en bois. Les petits bois seront saillants à l'extérieur, y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.

Les menuiseries métalliques (acier ou aluminium pré-laqué) sont possibles selon la nature du projet.

11.14 - Les fenêtres seront munies de volets pleins à battants en bois. Les volets persiennés battants sont admis à l'étage. Le PVC n'est pas autorisé.

La pose de volet roulant peut être admise selon la qualité de l'immeuble, pour autant que les coffres de volets roulants ne soient pas perceptibles de l'extérieur. Les coulisses seront de la couleur de la menuiserie. Pour les

volets de magasin, les coffres de volets roulants ou grilles de protection ne seront pas visibles de l'extérieur et la grille ou le volet sera posé(e) derrière la vitrine.

11.15 - Les portes d'entrée devront être simples. Sont interdits les pointes de diamant en bois et les motifs compliqués alliant de façon non traditionnelle bois, fer et ferronnerie.

Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculi, de tonalité moyenne ou sombre.

Les portes d'entrée et les portes de garage visibles du domaine public seront en bois. Le PVC n'est pas autorisé.

11.16 - Les bois de fenêtres, les volets, les portes d'entrée et de garages ne devront être ni vernis, ni peints ton bois. Ils seront peints (tons de beige, gris, gris verts, gris bleus, bleus pastels et bleus foncés, verts pastels et verts foncés, rouge bordeaux).

Les ferrures des volets seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Clôtures

11.17 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.18 - Les murs de clos traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

11.19 - Les clôtures sur rue seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur bahut en pierres ou enduit sur les deux faces d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre, surmonté d'une grille métallique. La hauteur totale maximale est de 2,00 mètres ; cette hauteur pourra être dépassée si le mur prolonge un mur existant.
- soit sous forme d'un mur en pierres ou enduit sur les deux faces d'une hauteur comprise entre 1,20 à 1,80 mètre.

11.20 - Les clôtures en limites séparatives seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur en pierres ou enduit sur les deux faces d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit de type végétal (haie vive d'essences régionales variées), doublées ou non d'un grillage vert d'une hauteur de 2,00 mètres maximum.

11.21 - Les portails présenteront un couronnement horizontal à l'exception des portails ouvragés en ferronnerie ou en boiserie.

Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30x30cm. La hauteur des piles sera limitée à 1,50 mètre. Les arrêtes seront dressées sans baguette d'angle.

Les piliers en pierre de taille présenteront une section minimale de 50x50 cm. Leur hauteur pourra être supérieure à 1,50 mètre.

11.22 - Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture.

11.23 - Ces dispositions pourront être adaptées en fonction des constructions et clôtures avoisinantes.

Constructions annexes

11.24 - Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garages, abris de jardin, etc, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les couvertures et l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Toutefois, si l'annexe n'est pas visible de la rue et des propriétés voisines, l'utilisation du bois sera admise. Les abris métalliques sont interdits.

FACADES COMMERCIALES

11.25 - Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage architectural existant. Elles devront respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.

11.26 - Lorsque le rez-de-chaussée a été éventré, les parties vitrées devront exprimer le rythme des percements des étages.

11.27 - En rez-de-chaussée, pour les commerces, les volets roulants sont admis à la condition qu'ils soient ajourés ou qu'ils soient installés derrière la vitrine. Dans tous les cas, le coffrage ne doit pas être pas visible du domaine public.

11.28 - Les parties vitrées des devantures commerciales devront présenter un retrait par rapport au nu extérieur de la façade.

ELEMENTS DIVERS

11.29 - Les sous-sols sont interdits.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison, sur une surface maximale de 2/3 de la façade.

Les citernes (gaz, mazout,...) seront enterrées.

CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX ACTIVITÉS ET AUX ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

11.30 - Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives, etc. devront s'intégrer au bâti existant et au site.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.31 - En cas de transformation d'un immeuble existant, les briques de parement sont interdites, comme tout matériau dont l'incrustation porterait atteinte au gros œuvre et empêcherait la restitution ultérieure des matériaux d'origine.

11.32 - Les toitures visibles des hangars artisanaux ou industriels présenteront une pente de 25%. Le matériau utilisé sera, soit de la tôle pré-laquée de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre, soit du fibrociment de couleur naturelle grise. Les toitures non visibles à faible pente, derrière le relevé d'acrotère, sont possibles.

Les bardages seront de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre.

CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES

11.33 - Les bâtiments liés à l'activité agricole pourront être réalisés en bardage, de préférence en bois, ou mixte bois et métal.

La teinte du bardage devra être de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre et permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Les couvertures seront en tuiles (creuses ou romanes), en fibres ciments ou bac acier. Elles seront de tonalité sombre.

La tôle pré-laquée de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre, pourra être utilisée si elle présente une onde régulière.

La pente de toiture des hangars agricoles sera comprise :

- entre 28 et 40% pour les couvertures en tuiles ;
- entre 22 et 27% pour les autres couvertures.

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

12.2 - Il doit être aménagé :

- constructions à usage d'habitations : une place de stationnement par logement ;
- constructions à usage d'hôtels et de restaurants : une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.

12.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation.

En outre, pour les équipements collectifs et d'intérêt général, le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur localisation, de regroupement éventuel et de leur type de fréquentation.

ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet par 50 m².

13.2 - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.3 - Dans les groupes d'habitations ou lotissements, la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale au vingtième de la surface du terrain de l'opération. Cette surface sera autant que possible d'un seul tenant. Pourront également être comptées dans celle-ci les sur-largeurs de voies, au-delà de 10 mètres de largeur.

<p style="text-align: center;">Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols</p>
--

ARTICLE Ua14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.



CHAPITRE 2 - ZONE URBAINE Ub

La **zone Ub**, de densité moyenne, correspond aux extensions urbaines récentes.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Constructions

1.1 - Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'activités.

Carrières

1.2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Installations et travaux divers

1.3 - Les stockages d'ordures ménagères et de déchets de toute nature (dépôt de ferrailles, véhicules hors d'usage, etc).

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.4 - Les habitations légères de loisir, résidences mobiles de loisir, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.

1.5 - Le stationnement isolé de caravanes sur terrain nu, les terrains aménagés de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisir.

ARTICLE Ub 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés, sous conditions :

2.1- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, mentionnés sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone devront respecter les prescriptions édictées par l'article 9 des Dispositions Générales du présent règlement.

Constructions

2.2 - Les constructions à usage d'activités, non interdites à l'article 1, à condition :

- de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- d'être compatibles avec l'environnement architectural et paysager de la zone.

2.2.1 - Sous réserve qu'elles respectent les orientations d'aménagement, les nouvelles constructions à usage d'habitation s'inscrivant dans une opération d'ensemble (lotissements, habitat groupé, etc) doivent comporter au moins 25% de logement social pour toutes opérations créant 3 logements et plus, entrant dans le décompte des dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Par conséquent :

Pour une opération de 3 logements : 1 logement social doit être prévu.

Pour une opération de plus de 3 logements : arrondir au nombre entier le plus proche (0.5 considéré comme 1).

2.3 - Les constructions et installations à usage agricole, sous réserve des dispositions relatives aux distances d'éloignement, et à condition qu'elles soient :

- liées à une exploitation existante dans la zone à la date d'entrée en vigueur du présent règlement,
- implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation existants.

Installations classées

2.4 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration. Elles devront répondre aux conditions suivantes :

- correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers ;
- prévenir les nuisances et dangers de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent ;
- être compatibles avec les équipements d'infrastructures existants ou prévus.

Installations et travaux divers

2.5 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, à l'exception de celles utilisées pour pratiquer des activités engendrant des nuisances incompatibles avec le voisinage.

2.6 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à un usage autorisé dans la zone.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ub 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.4 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

ARTICLE Ub 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

Assainissement

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

4.3 - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996.

Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement non collectif, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. La dimension des parcelles devra prendre en compte la réalisation de cet

assainissement non collectif, qui peut se faire uniquement sur les surfaces libres de construction et hors zones de circulation et de stationnement.

Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau.

4.4 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.5 - Le rejet des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

4.7 - Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe.

4.8 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

4.9 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

4.10 - En cas d'assainissement groupé (lotissement, etc), la gestion des eaux pluviales se fera de façon interne à l'opération.

Dans tous les cas, le débit de rejet dans le réseau est limité à 3 l/s/ha maximum.

Electricité - Téléphone

4.11 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, ainsi qu'aux lignes téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

4.12 - Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue.

4.13 - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades de la façon la moins visible possible.

ARTICLE Ub 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE Ub 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques (espaces verts, cheminements piétons...) existantes, à modifier ou à créer :

- d'au moins 5 mètres au droit des accès des garages.

- d'au moins 3 mètres pour les autres parties de construction

L'implantation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra s'effectuer en retrait et en deçà de ces distances.

6.2 - Toutefois, d'autres implantations sont admises, dans les cas suivants :

- extension latérale des constructions existantes, à l'exception des garages.

- constructions nouvelles édifiées au nu de constructions existantes, en bon état, sur la propriété voisine, à l'exception des garages.

6.3 - Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, etc), l'implantation des constructions dans une bande de 0 à 3 mètres par rapport à l'alignement pourra être autorisée, si le parti d'aménagement le justifie, excepté en bordure des voies existantes où les premiers alinéas s'appliquent.

6.4 - Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement. Les portails pourront toutefois être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.
ARTICLE Ub 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 2 mètres ($D=H/2$, min. 2 m).

ARTICLE Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes sera au maximum de 40%.

ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres.

10.2 - Cette hauteur peut être dépassée :

- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- dans le cas d'extension de bâtiments plus élevés: l'extension pourra atteindre la hauteur du bâtiment existant.

10.3 - La hauteur des constructions annexes (telles que garages, etc), ne peut dépasser 3,50 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit.

ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1 - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect ;
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

11.3 - Les constructions et installations nouvelles doivent, par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Matériaux

11.4 - Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou plus lointaine.

HABITATIONS

Toitures

11.5 - Les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes.

La construction pourra être couverte avec une toiture à 4 pentes si elle présente au moins deux niveaux en façade et si la longueur de faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Les pentes de toitures seront comprises entre 28 et 40 %.

Les toitures seront couvertes en tuiles creuses, romanes, de teintes mélangées, couleur rosé ocre clair (teintes des toitures avoisinantes).

Sont toutefois autorisées des formes et pentes de toitures différentes, selon les matériaux utilisés : zinc, cuivre, toiture végétalisée, etc... Lorsqu'elles sont couvertes en ardoise, les pentes de toiture seront comprises entre 30 et 60°.

Les gouttières demi-rondes et chéneaux seront en cuivre ou en zinc.

11.6 - Toutefois, dans le cas de l'extension ou de la réfection d'une toiture existante, les pentes de la toiture et couvertures pourront être conservées même si elles sont différentes de celles énoncées aux alinéas précédents.

11.7 - Pour les constructions annexes (garages, abris à outils,...) non visibles de la rue, des pentes différentes pourront être admises.

11.8 - Seuls les châssis de faibles dimensions (environ 50x80 cm maximum), plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture et en nombre limité, sont autorisés pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.

Les verrières sont possibles si elles s'intègrent à la toiture à partir du faîtage et sont ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade.

Murs-façades

11.9 - Les enduits seront lissés, talochés ou grattés, à granulométrie très fine.

11.10 - Le moellon apparent est interdit en façade, sauf s'il existe depuis l'origine. Il pourra être utilisé en mur pignon et sera alors réalisé à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joint creux ni saillie.

11.11 - Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30 x 30 cm ; les piliers en pierre de taille une section minimale de 50 x 50 cm.

Ouvertures

11.12 - Pour les projets d'inspiration traditionnelle, les percements (fenêtres) présenteront une proportion verticale marquée (largeur égale aux 2/3 de la hauteur).

Des dimensions ou proportions particulières seront admises en cas de recherche architecturale.

Toutefois, en rez-de-chaussée, pour le commerce, les percements peuvent être plus larges à condition qu'ils respectent la trame des étages.

11.13 - Les menuiseries, de style régional, présenteront des carreaux plus hauts que larges avec des petits bois saillants à l'extérieur, y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.

Les menuiseries de fenêtres en matériaux autres que le bois sont autorisées à la condition que le dessin s'adapte à la forme de la baie et que la largeur des profils soit proche de celle des menuiseries bois.

11.14 - Les fenêtres seront munies de volets pleins à battants, en bois ou métalliques. Les volets persiennés battants sont admis à l'étage.

La pose de volet roulant peut être admise selon la qualité de l'immeuble, pour autant que les coffres de volets roulants ne soient pas perceptibles de l'extérieur. Les coulisses seront de la couleur de la menuiserie.

Pour les volets de magasin, les coffres de volets roulants ou grilles de protection ne seront pas visibles de l'extérieur et la grille ou le volet sera posé(e) derrière la vitrine.

11.15 - Les portes d'entrée devront être simples. Sont interdits les pointes de diamant en bois et les motifs compliqués alliant de façon non traditionnelle bois, fer et ferronnerie.

Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculi, de tonalité moyenne ou sombre.

11.16 - Les bois de fenêtres, les volets, les portes d'entrée et de garage ne devront être ni vernis, ni peints ton bois. Ils seront peints (tons de beige, gris, gris verts, gris bleus, bleus pastels et bleus foncés, verts pastels et verts foncés, rouge bordeaux).

Les ferrures des volets seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Clôtures

11.17 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.18 - Les murs de clos traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

11.19 - Les clôtures sur rue seront :

- soit réalisées sous forme d'un mur bahut en pierres ou enduit d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre, surmonté d'une grille métallique. La hauteur totale maximale est de 1,50 mètre ;
- soit de type végétal (haie vive d'essences régionales variées), doublées ou non d'un grillage vert, d'une hauteur de 2,00 mètres maximum.

11.20 - Les clôtures en limites séparatives seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur en pierres ou enduit sur les deux faces d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit de type végétal (haie vive d'essences régionales variées), doublées ou non d'un grillage vert d'une hauteur de 2,00 mètres maximum.

11.21 - Les portails présenteront un couronnement horizontal à l'exception des portails ouvragés en ferronnerie ou en boiserie.

Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30x30cm. La hauteur des piles sera limitée à 1,50 mètre. Les arrêtes seront dressées sans baguette d'angle.

Les piliers en pierre de taille présenteront une section minimale de 50x50 cm. Leur hauteur pourra être supérieure à 1,50 mètre.

11.22 - Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture.

11.23 - Ces dispositions pourront être adaptées en fonction des constructions et clôtures avoisinantes.

Constructions annexes

11.24 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les couvertures et l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Toutefois, si l'annexe n'est pas visible de la rue et des propriétés voisines, l'utilisation du bois sera admise. Les abris métalliques sont interdits.

FACADES COMMERCIALES

11.25 - Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage architectural existant. Elles devront respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.

11.26 - Lorsque le rez-de-chaussée a été éventré, les parties vitrées devront exprimer le rythme des percements des étages.

11.27 - En rez-de-chaussée, pour les commerces, les volets roulants sont admis à la condition qu'ils soient ajourés ou qu'ils soient installés derrière la vitrine. Dans tous les cas, le coffrage ne doit pas être pas visible du domaine public.

11.28 - Les parties vitrées des devantures commerciales devront présenter un retrait par rapport au nu extérieur de la façade.

ELEMENTS DIVERS

11.29 - Les sous-sols sont interdits.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison, sur une surface maximale de 2/3 de la façade.

Les citernes (gaz, mazout,...) seront enterrées.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITÉ OU D'ÉQUIPEMENT COLLECTIF

11.30 - Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives, etc. devront s'intégrer au bâti existant et au site.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.31 - En cas de transformation d'un immeuble existant, les briques de parement sont interdites, comme tout matériau dont l'incrustation porterait atteinte au gros œuvre et empêcherait la restitution ultérieure des matériaux d'origine.

11.32 - Les toitures visibles des hangars artisanaux ou industriels présenteront une pente de 25%. Le matériau utilisé sera, soit de la tôle pré-laquée de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre, soit du fibrociment de couleur naturelle grise. Les toitures non visibles à faible pente, derrière le relevé d'acrotère, sont possibles.

Les bardages seront de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre.

CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES

11.33 - Les bâtiments liés à l'activité agricole pourront être réalisés en bardage, de préférence en bois, ou mixte bois et métal.

La teinte du bardage devra être de couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre et permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Les couvertures seront en tuiles (creuses ou romanes), en fibres ciments ou bac acier. Elles seront de tonalité sombre.

La pente de toiture des hangars agricoles sera comprise :

- entre 28 et 40% pour les couvertures en tuiles ;
- entre 22 et 27% pour les autres couvertures.

ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

12.2 - Il doit être aménagé :

- constructions à usage d'habitations : deux places de stationnement par logement ;
- dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations, etc), il sera en outre aménagé sur les espaces communs : une place pour deux logements ;
- constructions à usage d'hôtels et de restaurants : une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.

12.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation.

En outre, pour les équipements collectifs et d'intérêt général, le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de leur nature

, de leur localisation, de regroupement éventuel et de leur type de fréquentation

ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

Ils doivent être plantés à raison d'un arbre de haut jet par 50 m².

13.2 - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.3 - Dans les groupes d'habitations ou lotissements, la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale au vingtième de la surface du terrain de l'opération. Cette surface sera autant que possible d'un seul tenant. Pourront également être comptées dans celle-ci les sur-largeurs de voies, au-delà de 10 mètres de largeur.

13.4 - L'espace boisé identifiée sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme doit être conservé. Toutefois, les coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences locales et dans le cas de la réalisation d'accès ou de passage.

<p>Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols</p>
--

ARTICLE Ub 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.



CHAPITRE 3 - ZONE URBAINE Ui

La zone Ui correspond au site des Ruralies et aux silos de Gascougnolles.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ui 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Constructions

1.1 - Les constructions à usage d'habitation, exceptés les logements de fonction visés à l'article Ui 2.

1.2 - Les bâtiments d'exploitation agricole.

Carrières

1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

1.4 – Les habitations légères de loisir, résidences mobiles de loisir, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.

1.5 – Le stationnement isolé de caravanes sur terrain nu, les terrains aménagés de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisir.

ARTICLE Ui 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 - Toute construction à condition qu'elle abrite une activité commerciale, artisanale ou industrielle ou de bureau.

2.2 - Le logement de fonction des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des installations, à la condition qu'il soit intégré dans le volume du bâtiment principal, sauf impossibilité technique (silos, etc).

2.3 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations existantes, à condition :

- qu'elles n'entraînent pour le voisinage, actuel ou futur, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens ;
- qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone ;
- que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes (ou projetées).

2.4 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à un usage autorisé dans la zone.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ui 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil).

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

3.4 - Tout accès direct sur l'autoroute A 10 est interdit.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.5 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

ARTICLE Ui 4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

Assainissement

Eaux usées industrielles et domestiques

4.2 - Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

4.3 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.4 - Le rejet des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

4.5 - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

4.6 - Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au niveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe.

4.7 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

4.8 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Electricité - Téléphone

4.9 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

ARTICLE Ui 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE Ui 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A 10 et 50 mètres de l'axe des bretelles d'échangeur ; ces retraits ne s'appliquent pas :
 - . aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières ;
 - . aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
 - . aux réseaux d'intérêt public ;
 - . à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
- 25 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 6 mètres de l'axe des autres voies, publiques ou privées.

L'implantation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra s'effectuer en retrait en en deçà de cette distance.

ARTICLE Ui 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

Pour les parties de constructions situées en limite de zone 1AU, 2AU, Ub, Ua et N

- à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6 mètres ($D=H/2$, min. 6 m).

En limite des autres zones

- soit en limite séparative

· soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres ($D=H/2$, min. 4 m).

ARTICLE Ui 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE Ui 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE Ui 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 9 mètres, sauf impossibilité technique.

ARTICLE Ui 11 : ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1 - Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Composition - conception

11.2 - Les constructions et installations nouvelles doivent, par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

11.3 - La couverture des constructions pourra être réalisée avec des matériaux différents de la tuile dès lors que leur aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant.

Clôtures

11.4 - De préférence, les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées d'un grillage vert et de cornières métalliques vertes, le tout doublé d'une haie vive.

ARTICLE U12 : STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

<p style="text-align: center;"><u>Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols</u></p>

ARTICLE U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.



CHAPITRE 4 - ZONE URBAINE UI

La **zone UI** correspond aux zones d'activités sportives et de loisirs et aux équipements sportifs.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article 2.

ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 - Les aménagements, constructions et installations à usage d'équipements ouverts au public.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements autorisés.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UI 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil).

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.4 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

3.4 - Les voies en impasse de plus de 30 mètres devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, etc).

ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

Assainissement

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif

d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

4.3 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.4 - Le rejet des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

4.5 - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

4.6 - Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe.

4.7 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

4.8 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Electricité - Téléphone

4.9 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

4.10 - Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue.

Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades de la façon la moins visible possible.

ARTICLE UI 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE UI6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Afin de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.2 - Toutefois, des implantations différentes sont admises :

- l'extension latérale des constructions existantes implantées différemment ;
- en continuité des constructions existantes, en bon état, édifiées différemment sur la propriété ou sur les propriétés voisines.

ARTICLE UI 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6 mètres ($D=H/2$, min. 6 m).

ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 8 mètres.

10.2 - Cette hauteur peut être dépassée :

- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- dans le cas d'extension de bâtiments plus élevés, les extensions pourront atteindre la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1 - Les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, à la forme des parcelles, au tracé des emprises publiques, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur.

Architecture

11.2 - L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité de volume,
- unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

11.3 - La couverture des constructions pourra être réalisée avec des matériaux différents de la tuile dès lors que leur aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant.

Clôtures

11.4 - Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées d'un grillage vert et de cornières métalliques vertes, le tout doublé d'une haie vive, de préférence composée d'essences locales variées.

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

<p><u>Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols</u></p>

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 1 – ZONE A URBANISER 1 AU

La **zone 1 AU** est une zone à urbaniser à court et moyen terme, sous forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les orientations d'aménagement.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Constructions

- 1.1** - Les constructions isolées à usage d'habitation.
- 1.2** - Les silos et bâtiments à usage agricole.
- 1.3** - Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'activités.

Carrières

- 1.4** - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Installations et travaux divers

- 1.5** - Les stockages d'ordures ménagères et de déchets de toute nature (dépôt de ferrailles, dépôts de véhicules hors d'usage, etc).

Terrains de camping et stationnement de caravanes

- 1.6** – Les habitations légères de loisir, résidences mobiles de loisir, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.
- 1.7** – Le stationnement isolé de caravanes sur terrain nu, les terrains aménagés de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisir.

ARTICLE 1 AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1** - Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent de la zone et soient compatibles avec les orientations d'aménagement.

Constructions

- 2.2** - Sous réserve qu'elles respectent les orientations d'aménagement, les nouvelles constructions à usage d'habitation s'inscrivant dans une opération d'ensemble (lotissements, habitat groupé, etc) doivent comporter au moins 25% de logement social pour toutes opérations créant 3 logements et plus, entrant dans le décompte des dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Par conséquent :

Pour une opération de 3 logements : 1 logement social doit être prévu.

Pour une opération de plus de 3 logements : arrondir au nombre entier le plus proche (0,5 considéré comme 1).

- 2.3** - Les constructions à usage d'activités, non interdites à l'article 1 et à condition :

- de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- d'être compatibles avec l'environnement architectural et paysager de la zone.

Installations classées

2.4 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration. Elles devront répondre aux conditions suivantes :

- correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers ;
- prévenir les nuisances et dangers de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent ;
- être compatibles avec les équipements d'infrastructures existants ou prévus.

Installations et travaux divers

2.5 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, à l'exception de celles utilisées pour pratiquer des activités engendrant des nuisances incompatibles avec le voisinage.

2.6 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à un usage autorisé dans la zone.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol
--

ARTICLE 1 AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil).

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.4 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

3.5 - Les voies en impasse de plus de 30 mètres devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, etc).

ARTICLE 1 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

4.2 - Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

4.3 - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996.

Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement non collectif, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. La dimension des parcelles devra prendre en compte la réalisation de cet assainissement non collectif, qui peut se faire uniquement sur les surfaces libres de construction et hors zones de circulation et de stationnement.

Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau.

4.4 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.5 - Le rejet des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

4.7 - Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au niveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe.

4.8 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

4.9 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

4.10 – En cas d'assainissement groupé (lotissement, etc), la gestion des eaux pluviales se fera de façon interne à l'opération.

Dans tous les cas, le débit de rejet dans le réseau est limité à 3 l/s/ha maximum.

Electricité - Téléphone

4.11 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

4.12 - Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue.

Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades de la façon la moins visible possible.

ARTICLE 1 AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques (espaces verts, cheminements piétons...) existantes, à modifier ou à créer :

- d'au moins 5 mètres au droit des accès des garages.
- d'au moins 3 mètres pour les autres parties de construction

L'implantation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra s'effectuer en retrait et en deçà de ces distances.

6.2 - Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, etc), l'implantation des constructions nouvelles dans une bande de 0 à 3 mètres par rapport à l'alignement pourra être autorisée, si le parti d'aménagement le justifie, excepté en bordure des voies existantes où les premiers alinéas s'appliquent.

6.3 - Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement. Les portails pourront toutefois être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

ARTICLE 1 AU 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative, excepté en limite de la zone agricole A, où seules les constructions d'abri de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 15 m² sont autorisées en limite séparative ;
- soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 2 mètres ($D=H/2$, min. 2 m).

ARTICLE 1 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres.

10.2 - La hauteur des constructions annexes (telles que garages, etc), ne peut dépasser 3,50 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit.

ARTICLE 1 AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1 - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

11.3 - Les constructions et installations nouvelles doivent, par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Matériaux

11.4 - Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou plus lointaine.

HABITATIONS

Toitures

11.5 - Les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes.

La construction pourra être couverte avec une toiture à 4 pentes si elle présente au moins deux niveaux en façade et si la longueur de faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Les pentes de toitures seront comprises entre 28 et 40 %.

Les toitures seront couvertes en tuiles creuses, romanes, de teintes mélangées, couleur rosé ocre clair (teintes des toitures avoisinantes).

Sont toutefois autorisées des formes et pentes de toitures différentes, selon les matériaux utilisés : zinc, cuivre, toiture végétalisée, etc... Lorsqu'elles sont couvertes en ardoise, les pentes de toiture seront comprises entre 30 et 60°.

Les gouttières demi-rondes et chéneaux seront en cuivre ou en zinc.

11.6 - Toutefois, dans le cas de l'extension ou de la réfection d'une toiture existante, les pentes de la toiture et couvertures pourront être conservées même si elles sont différentes de celles énoncées aux alinéas précédents.

11.7 - Pour les constructions annexes (garages, abris à outils,...) non visibles de la rue, des pentes différentes pourront être admises.

11.8 - Seuls les châssis de faibles dimensions (environ 50x80 cm maximum), plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture et en nombre limité, sont autorisés pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.

Les verrières sont possibles si elles s'intègrent à la toiture à partir du faîtage et sont ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade.

Murs - façades

11.9 - Les enduits seront lissés, talochés ou grattés, à granulométrie très fine.

11.10 - Le moellon apparent est interdit en façade, sauf s'il existe depuis l'origine. Il pourra être utilisé en mur pignon et sera alors réalisé à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joint creux ni saillie.

11.11 - Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30 x 30 cm ; les piliers en pierre de taille une section minimale de 50 x 50 cm.

Ouvertures

11.12 - Pour les projets d'inspiration traditionnelle, les percements (fenêtres) présenteront une proportion verticale marquée (largeur égale aux 2/3 de la hauteur).

Des dimensions ou proportions particulières seront admises en cas de recherche architecturale.

Toutefois, en rez-de-chaussée, pour le commerce, les percements peuvent être plus larges à condition qu'ils respectent la trame des étages.

11.13 - Les menuiseries, de style régional, présenteront des carreaux plus hauts que larges avec des petits bois saillants à l'extérieur, y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.

Les menuiseries de fenêtres en matériaux autres que le bois sont autorisées à la condition que le dessin s'adapte à la forme de la baie et que la largeur des profils soit proche de celle des menuiseries bois.

11.14 - Les fenêtres seront munies de volets pleins à battants, en bois ou métalliques. Les volets persiennés battants sont admis à l'étage.

La pose de volet roulant peut être admise selon la qualité de l'immeuble, pour autant que les coffres de volets roulants ne soient pas perceptibles de l'extérieur. Les coulisses seront de la couleur de la menuiserie.

Pour les volets de magasin, les coffres de volets roulants ou grilles de protection ne seront pas visibles de l'extérieur et la grille ou le volet sera posé(e) derrière la vitrine.

11.15 - Les portes d'entrée devront être simples. Sont interdits les pointes de diamant en bois et les motifs compliqués alliant de façon non traditionnelle bois, fer et ferronnerie.

Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculi, de tonalité moyenne ou sombre.

11.16 - Les bois de fenêtres, les volets, les portes d'entrée et de garage ne devront être ni vernis, ni peints ton bois. Ils seront peints.

Les ferrures des volets seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Clôtures

11.17 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.18 - Les murs de clos traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

11.19 - Les clôtures sur rue seront :

- soit réalisées sous forme d'un mur bahut en pierres ou enduit d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre, surmonté d'une grille métallique. La hauteur totale maximale est de 1,50 mètre.
- soit de type végétal (haie vive d'essences régionales variées), doublées ou non d'un grillage vert, d'une hauteur de 2,00 mètres maximum.

11.20 - Les clôtures en limites séparatives seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur en pierres ou enduit sur les deux faces d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit de type végétal (haie vive d'essences régionales variées), doublées ou non d'un grillage vert d'une hauteur de 2,00 mètres maximum.

11.21 – Les portails présenteront un couronnement horizontal à l'exception des portails ouvragés en ferronnerie ou en boiserie.

Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30x30cm. La hauteur des piles sera limitée à 1,50 mètre. Les arrêtes seront dressées sans baguette d'angle.

Les piliers en pierre de taille présenteront une section minimale de 50x50 cm. Leur hauteur pourra être supérieure à 1,50 mètre.

11.22 – Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture.

11.23 - Ces dispositions pourront être adaptées en fonction des constructions et clôtures avoisinantes.

Constructions annexes

11.24 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les couvertures et l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Toutefois, si l'annexe n'est pas visible de la rue et des propriétés voisines, l'utilisation du bois sera admise. Les abris métalliques sont interdits.

FACADES COMMERCIALES

11.25 - Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage architectural existant. Elles devront respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.

11.26 - Lorsque le rez-de-chaussée a été éventré, les parties vitrées devront exprimer le rythme des percements des étages.

11.27 - En rez-de-chaussée, pour les commerces, les volets roulants sont admis à la condition qu'ils soient ajourés ou qu'ils soient installés derrière la vitrine. Dans tous les cas, le coffrage ne doit pas être pas visible du domaine public.

11.28 - Les parties vitrées des devantures commerciales devront présenter un retrait par rapport au nu extérieur de la façade.

ELEMENTS DIVERS

11.29 - Les sous-sols sont interdits.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison, sur une surface maximale de 2/3 de la façade.

Les citernes (gaz, mazout,...) seront enterrées.

CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX ACTIVITÉS ET AUX ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

11.30 - Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives, etc. devront s'intégrer au bâti existant et au site.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.31 - En cas de transformation d'un immeuble existant, les briques de parement sont interdites, comme tout matériau dont l'incrustation porterait atteinte au gros œuvre et empêcherait la restitution ultérieure des matériaux d'origine.

11.32 - Les toitures visibles des hangars artisanaux ou industriels présenteront une pente de 25%. Le matériau utilisé sera, soit de la tôle pré-laquée de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre, soit du fibrociment de couleur naturelle grise. Les toitures non visibles à faible pente, derrière le relevé d'acrotère, sont possibles.

Les bardages seront de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre.

ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

12.2 - Il doit être aménagé :

- constructions à usage d'habitations : deux places de stationnement par logement ;
- dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations, etc), il sera en outre aménagé sur les espaces communs : une place pour deux logements ;
- constructions à usage d'hôtels et de restaurants : une place de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.

ARTICLE 1 AU 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

Ils doivent être plantés à raison d'un arbre de haut jet par 50 m².

13.2 - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.3 - Dans les groupes d'habitations ou lotissements, la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale au vingtième de la surface du terrain de l'opération. Cette surface sera autant que possible d'un seul tenant. Pourront également être comptées dans celle-ci les sur-largeurs de voies, au-delà de 10 mètres de largeur.

<p style="text-align: center;">Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols</p>
--

ARTICLE 1 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.



CHAPITRE 3 - ZONE À URBANISER 1AU*i*

La **zone 1AU*i*** constitue une zone d'activités futures.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU*i* 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Constructions

1.1 - Les constructions à usage d'habitation, exceptées les logements de fonction visés à l'article 1AU*i* 2.

1.2 - Les bâtiments d'exploitation agricole.

Carrières

1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

1.4 - Les habitations légères de loisir, résidences mobiles de loisir, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.

1.5 - Le stationnement isolé de caravanes sur terrain nu, les terrains aménagés de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisir.

ARTICLE 1AU*i* 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent de la zone et soient compatibles avec les orientations d'aménagement :

2.1 - Toute construction à condition qu'elle abrite une activité commerciale, artisanale ou industrielle ou de bureau.

2.2 - Le logement de fonction des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des installations, à la condition qu'il soit intégré dans le volume du bâtiment principal, sauf impossibilité technique (silos, etc).

2.3 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations existantes, à condition :

- qu'elles n'entraînent pour le voisinage, actuel ou futur, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens ;
- qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone ;
- que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes (ou projetées).

2.4 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à un usage autorisé dans la zone.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU*i* 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil).

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.4 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

ARTICLE 1AUi 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

Assainissement

Eaux usées industrielles et domestiques

4.2 - Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

4.3 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.4 - Le rejet des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

4.5 - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

4.6 - Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal, s'il existe.

4.7 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

4.8 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Electricité - Téléphone

4.9 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

ARTICLE 1AUi 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AUi 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 25 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 6 mètres de l'axe des autres voies, publiques ou privées.

ARTICLE 1AUi 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres ($D=H/2$, min. 4 m).

ARTICLE 1AUi 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AUi 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AUi 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel à l'égot des toitures, ne peut excéder 8 mètres, sauf impossibilité technique.

ARTICLE 1AUi 11 : ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1 - Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Composition - conception

11.2 - Les constructions et installations nouvelles doivent, par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

11.3 - La couverture des constructions pourra être réalisée avec des matériaux différents de la tuile dès lors que leur aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant.

Les pentes de toiture seront :

- comprises entre 28% et 40% pour les couvertures en tuiles creuses ou romanes,
- d'environ 25% pour les couvertures en tôle pré-laquée de couleur neutre sombre ou en fibre ciment de teinte naturelle.

11.4 - L'usage du bardage bois de teinte naturelle grise ou de maçonnerie enduite de tonalité moyenne sera privilégié.

Les bardages métalliques de tonalité moyenne ou sombre présenteront des ondes régulières.

Les bardages de couleur claire trop visibles dans l'environnement sont interdits.

Clôtures

11.4 - De préférence, les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées d'un grillage vert et de cornières métalliques vertes, le tout doublé d'une haie vive.

ARTICLE 1A Ui 12 : STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE 1AUi 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

<u>Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols</u>
--

ARTICLE 1AUi 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 3 - ZONE A URBANISER 2 AU

La **zone 2 AU** est une zone à urbaniser à long terme, après modification ou révision du PLU.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article 2.

ARTICLE 2 AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

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

Toute autre occupation ou utilisation du sol est subordonnée à modification ou révision du PLU.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 2 AU 3 –DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS

3.1 - Sans objet.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Sans objet.

ARTICLE 2 AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- Sans objet.

ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra s'effectuer en retrait et en deçà de cette distance.

ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres ($D=H/2$, min. 4 m).

ARTICLE 2 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Sans objet.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Sans objet.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Sans objet.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Sans objet.

ARTICLE 2 AU 12 – STATIONNEMENT

12.1 - Sans objet.

ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1 - Sans objet.

**Section 3 : Possibilités maximales d'occupation
du sol**

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1- Sans objet.



CHAPITRE 1 - ZONE AGRICOLE A

La **zone A** recouvre les espaces agricoles, strictement réservés à cette activité.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles liées avec l'activité agricole et celles énoncées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve :

- de ne pas compromettre l'activité agricole,
- d'une bonne insertion dans les paysages environnants.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Il n'est autorisé qu'une construction à usage d'habitation par exploitation agricole. S'il s'agit d'une construction nouvelle, elle devra être implantée à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation et après l'édification de ces derniers.

2.3 - Le changement de destination des constructions existantes, identifiées sur les documents graphiques (à définir), en application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve que le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.

2.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil).

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

3.4 - Tout accès direct sur l'autoroute A 10 est interdit.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.5 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

4.2 - Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues lorsqu'il existe.

4.3 - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996.

Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement non collectif, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. La dimension des parcelles devra prendre en compte la réalisation de cet assainissement non collectif, qui peut se faire uniquement sur les surfaces libres de construction et hors zones de circulation et de stationnement.

Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau.

4.4 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.5 - Le rejet de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

4.7 - Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au niveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal s'il existe.

4.8 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

4.9 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées.

Electricité - Téléphone

4.10 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

4.11 - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades de la façon la moins visible possible en les dissimulant le plus possible. Ils seront peints de la même couleur que la façade.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - Non réglementé.

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

6.1 - Afin de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A 10 ; ce retrait ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux et équipements publics, aux extensions des constructions existantes ayant une implantation différente ;
- 6 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées à une distance de 4m.

6.2 - Toutefois, des extensions et aménagements de bâtiments existants implantés différemment peuvent être autorisés s'ils respectent l'implantation du bâtiment principal.

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

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

Pour les parties de constructions situées en limite de zone 1AU, 2AU, Ub, Ua et N

- à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6 mètres ($D=H/2$, min. 6 m).

En limite des autres zones

- soit en limite séparative

· soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres ($D=H/2$, min. 4 m).

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres.

10.2 - La hauteur des constructions annexes (telles que garages, etc), ne peut dépasser 3,50 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures.

10.3 - La hauteur des autres constructions ne peut excéder 9 mètres, sauf impossibilité technique (silos,...).

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1 - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

11.3 - Les constructions et installations nouvelles doivent, par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Matériaux

11.4 - Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou plus lointaine.

HABITATIONS

Toitures

11.5 - Les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes.

La construction pourra être couverte avec une toiture à 4 pentes si elle présente au moins deux niveaux en façade et si la longueur de faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Les pentes de toitures seront comprises entre 28 et 40 %.

Les toitures seront couvertes en tuiles creuses, romanes, de teintes mélangées, couleur rosé ocre clair (teintes des toitures avoisinantes).

Sont toutefois autorisées des formes et pentes de toitures différentes, selon les matériaux utilisés : zinc, cuivre, toiture végétalisée, etc... Lorsqu'elles sont couvertes en ardoise, les pentes de toiture seront comprises entre 30 et 60°.

Les gouttières demi-rondes et chéneaux seront en cuivre ou en zinc.

11.6 - Toutefois, dans le cas de l'extension ou de la réfection d'une toiture existante, les pentes de la toiture et couvertures pourront être conservées même si elles sont différentes de celles énoncées aux alinéas précédents.

11.7 - Pour les constructions annexes (garages, abris à outils,...) non visibles de la rue, des pentes différentes pourront être admises.

11.8 - Seuls les châssis de faibles dimensions (environ 50x80 cm maximum), plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture et en nombre limité, sont autorisés pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.

Les verrières sont possibles si elles s'intègrent à la toiture à partir du faîtage et sont ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade.

Murs-façades

11.9 - Les enduits seront lissés, talochés ou grattés, à granulométrie très fine.

11.10 - Le moellon apparent est interdit en façade, sauf s'il existe depuis l'origine. Il pourra être utilisé en mur pignon et sera alors réalisé à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joint creux ni saillie.

11.11 - Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30 x 30 cm ; les piliers en pierre de taille une section minimale de 50 x 50 cm.

Ouvertures

11.12 - Pour les projets d'inspiration traditionnelle, les percements (fenêtres) présenteront une proportion verticale marquée (largeur égale aux 2/3 de la hauteur).

Des dimensions ou proportions particulières seront admises en cas de recherche architecturale.

11.13 - Les menuiseries, de style régional, présenteront des carreaux plus hauts que larges avec des petits bois saillants à l'extérieur, y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.

Les menuiseries de fenêtres en matériaux autres que le bois sont autorisées à la condition que le dessin s'adapte à la forme de la baie et que la largeur des profils soit proche de celle des menuiseries bois.

11.14 - Les fenêtres seront munies de volets pleins à battants, en bois ou métalliques. Les volets persiennés battants sont admis à l'étage.

La pose de volet roulant peut être admise selon la qualité de l'immeuble, pour autant que les coffres de volets roulants ne soient pas perceptibles de l'extérieur. Les coulisses seront de la couleur de la menuiserie.

11.15 - Les portes d'entrée devront être simples. Sont interdits les pointes de diamant en bois et les motifs compliqués alliant de façon non traditionnelle bois, fer et ferronnerie.

Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculi, de tonalité moyenne ou sombre.

11.16 - Les bois de fenêtres, les volets, les portes d'entrée et de garage ne devront être ni vernis, ni peints ton bois. Ils seront peints (tons de beige, gris, gris verts, gris bleus, bleus pastels et bleus foncés, verts pastels et verts foncés, rouge bordeaux).

Les ferrures des volets seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Clôtures

11.17 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.18 - Les murs de clos traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

11.19 - Les clôtures sur rue et en limites séparatives seront de type végétal, éventuellement doublées d'un grillage de couleur verte, et de cornières métalliques vertes, d'une hauteur de 2,00 mètres maximum. Les poteaux béton sont interdits.

Des clôtures pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site.

11.20 - Les portails présenteront un couronnement horizontal à l'exception des portails ouvragés en ferronnerie ou en boiserie.

Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30x30cm. La hauteur des piles sera limitée à 1,50 mètre. Les arrêtes seront dressées sans baguette d'angle.

Les piliers en pierre de taille présenteront une section minimale de 50x50 cm. Leur hauteur pourra être supérieure à 1,5 mètre.

11.21 - Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture.

Constructions annexes

11.22 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les couvertures et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

L'utilisation du bois est admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants. Les abris métalliques sont interdits.

ELEMENTS DIVERS

11.23 - Les sous-sols sont interdits.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison, sur une surface maximale de 2/3 de la façade.

Les citernes (gaz, mazout,...) seront enterrées.

CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

11.24 - Les bâtiments liés à l'activité agricole pourront être réalisés en bardage, de préférence en bois, ou mixte bois et métal.

Le bardage bois conservera sa teinte naturelle grise après vieillissement. Les bardages métalliques seront de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre.

Les toitures des hangars seront visibles. Les matériaux de couverture seront de préférence du fibrociment de teinte naturelle grise ou de la tôle pré laquée à ondes régulières de couleur nature de tonalité moyenne ou sombre. La pente de toiture sera comprise entre 22 et 27% pour les autres couvertures.

Pour les bâtiments de dimension modeste, la couverture en tuiles creuses ou romanes de terre cuite sera privilégiée. La pente de toiture sera alors comprise entre 28 et 40%.

ABRIS DE JARDIN, ABRIS POUR ANIMAUX

11.25 - Les abris seront de préférence en bois avec du bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise après vieillissement.

Ils présenteront une toiture à 1 pan pour une largeur inférieure à 4 mètres, au delà, la couverture présentera deux versants, avec le faitage dans le sens de la longueur.

La pente de toiture sera de 28% à 40% si la couverture est en tuiles creuses ou romanes de terre cuite.

La pente sera de 25% pour une couverture en tôle pré laquée ou en fibrociment de teinte naturelle grise.

AUTRES CLÔTURES

11.26 - Les clôtures de grandes parcelles devront être conçues de façon à ne pas entraver la libre circulation de la faune (clôtures végétales, grillage à mailles larges,...).

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

13.2 - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

Les dépôts éventuels liés à une activité autorisée dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque, composé d'essences locales et diversifiées.

13.3 - Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

13.4 - Les haies identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservées. Toutefois, les coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences locales et dans le cas de la réalisation d'accès ou de passage.

des sols

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Sans objet. 

CHAPITRE 2 - ZONE AGRICOLE Ap

La **zone Ap** recouvre les espaces agricoles à protéger pour leur intérêt paysager et patrimonial particulier (ZNIEFF, ZPS, Natura 2000).

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ap 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles liées à l'activité agricole et énoncées à l'article Ap 2.

ARTICLE Ap 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de s'intégrer dans le paysage environnant et d'être compatibles avec le principe de protection du caractère naturel de la zone :

2.1 - Les aménagements légers dès lors qu'ils sont nécessaires à la gestion et à la mise en valeur.

2.2 - Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

2.2 – La restauration, l'entretien, l'amélioration et la gestion des ouvrages hydrauliques existants. Un abri pourra être réalisé pour protéger les stations de pompage existantes ; cet aménagement devant être conçu de façon à permettre un retour du site à l'état « naturel ».

Section 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ap 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

3.1 - Sans objet.

ARTICLE Ap 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Sans objet.

ARTICLE Ap 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - Sans objet.

ARTICLE Ap 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Afin de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A 10 ; ce retrait ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux et équipements publics ;
- 6 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE Ap 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

Pour les parties de constructions situées en limite de zone 1AU, 2AU, Ub, Ua et N

- à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6 mètres ($D=H/2$, min. 6 m).

En limite des autres zones

- soit en limite séparative

· soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres ($D=H/2$, min. 4 m).

ARTICLE Ap 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Sans objet.

ARTICLE Ap 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Les abris pour station de pompage ne devront pas excéder 3 m² d'emprise au sol.

ARTICLE Ap 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Les abris pour station de pompage ne devront pas excéder une hauteur de 2 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux au point le plus haut de la construction.

ARTICLE Ap 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Sans objet.

ARTICLE Ap 12 : STATIONNEMENT

12.1 - Sans objet.

ARTICLE Ap 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1 - Les haies identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservées. Toutefois, les coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences locales et dans le cas de la réalisation d'accès ou de passage.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE Ap 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Sans objet.



CHAPITRE 1 - ZONE NATURELLE N

La zone N identifie les espaces naturels du territoire de la commune, le secteur Nd correspondant à la déchetterie.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article 2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de s'intégrer dans le paysage environnant et d'être compatibles avec le principe de protection du caractère naturel de la zone :

2.1 - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, mentionnés sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone devront respecter les prescriptions édictées par l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

2.2 - Les clôtures et rideaux de végétation liés aux constructions et installations admises dans la zone.

Dans la zone N, excepté le secteur Nd :

2.3 - Les aménagements légers (tels que sentiers piétonniers, objets mobiliers destinés à l'accueil du public, etc) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, la mise en valeur, et, le cas échéant, l'ouverture au public de la zone.

2.4 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics.

2.5 - L'aménagement, l'extension, y compris avec changement de destination, des constructions existantes, sous réserve que :

- les constructions soient édifiées en matériaux durs traditionnels,
- l'extension ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 m² de SHOB à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement.
- Les changements de destination identifiés sur les documents graphiques, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.6 - Les constructions et installations à usage agricole, sous réserve des dispositions relatives aux distances d'éloignement, et à condition qu'elles soient :

- liées à une exploitation existante dans la zone à la date d'entrée en vigueur du présent règlement,
- implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation existants.

2.7 - Les piscines et garages annexes aux logements autorisés dans la zone. Les garages sont autorisés dans la limite d'une construction de 20 m² de surface. Ces annexes doivent être situées à proximité immédiate de l'habitation auxquelles elles sont attachées et présenter une bonne insertion dans le paysage environnant.

2.8 - Les abris légers pour animaux, dans la limite de 20 m² de surface, sous réserve qu'ils soient intégrés à leur environnement.

2.9 - Les installations et constructions nécessaires à l'activité équestre déjà implantée dans la zone.

2.10 - Les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans secteur Nd :

2.11 – Les déchetteries et dépôts de déchets inertes.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.4 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

4.2 - Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues lorsqu'il existe.

4.3 - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996.

Pour les constructions nécessitant un système d'assainissement non collectif, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. La dimension des parcelles devra prendre en compte la réalisation de cet assainissement non collectif, qui peut se faire uniquement sur les surfaces libres de construction et hors zones de circulation et de stationnement.

Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau.

4.4 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.5 - Le rejet de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

4.7 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

4.8 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées.

Electricité - Téléphone

4.9 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

4.10 - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades de la façon la moins visible possible en les dissimulant le plus possible. Ils seront peints de la même couleur que la façade.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Afin de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 75 mètres de l'axe de la RD 948 (déviation) ;
- 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées à une distance de 4m.

6.2 - Toutefois, dans les hameaux, des extensions et aménagements de bâtiments existants implantés différemment peuvent être autorisés s'ils respectent l'implantation du bâtiment principal.

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

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 2 mètres ($D=H/2$, min. 2 m).

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Non réglementé.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1 - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

11.3 - Les constructions et installations nouvelles doivent, par leur situation, leur conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux dans lesquels elles s'insèrent.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Matériaux

11.4 - Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou plus lointaine.

HABITATIONS

Toitures

11.5 - Les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes.

La construction pourra être couverte avec une toiture à 4 pentes si elle présente au moins deux niveaux en façade et si la longueur de faîtage est au moins égale au tiers de la longueur de la façade.

Les pentes de toitures seront comprises entre 28 et 40 %.

Les toitures seront couvertes en tuiles creuses, romanes, de teintes mélangées, couleur rosé ocre clair (teintes des toitures avoisinantes).

Sont toutefois autorisées des formes et pentes de toitures différentes, selon les matériaux utilisés : zinc, cuivre, toiture végétalisée, etc... Lorsqu'elles sont couvertes en ardoise, les pentes de toiture seront comprises entre 30 et 60°.

Les gouttières demi-rondes et chéneaux seront en cuivre ou en zinc.

11.6 - Toutefois, dans le cas de l'extension ou de la réfection d'une toiture existante, les pentes de la toiture et couvertures pourront être conservées même si elles sont différentes de celles énoncées aux alinéas précédents.

11.7 - Pour les constructions annexes (garages, abris à outils,...) non visibles de la rue, des pentes différentes pourront être admises.

11.8 - Seuls les châssis de faibles dimensions (environ 50x80 cm maximum), plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture et en nombre limité, sont autorisés pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.

Les verrières sont possibles si elles s'intègrent à la toiture à partir du faîtage et sont ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade.

Murs – façades

11.9 - Les enduits seront lissés, talochés ou gattés, à granulométrie très fine.

11.10 - Le moellon apparent est interdit en façade, sauf s'il existe depuis l'origine. Il pourra être utilisé en mur pignon et sera alors réalisé à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joint creux ni saillie.

11.11 - Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30 x 30 cm ; les piliers en pierre de taille une section minimale de 50 x 50 cm.

Ouvertures

11.12 - Pour les projets d'inspiration traditionnelle, les percements (fenêtres) présenteront une proportion verticale marquée (largeur égale aux 2/3 de la hauteur).

Des dimensions ou proportions particulières seront admises en cas de recherche architecturale.

11.13 - Les menuiseries, de style régional, présenteront des carreaux plus hauts que larges avec des petits bois saillants à l'extérieur, y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.

Les menuiseries de fenêtres en matériaux autres que le bois sont autorisées à la condition que le dessin s'adapte à la forme de la baie et que la largeur des profils soit proche de celle des menuiseries bois.

11.14 - Les fenêtres seront munies de volets pleins à battants, en bois ou métalliques. Les volets persiennés battants sont admis à l'étage.

La pose de volet roulant peut être admise selon la qualité de l'immeuble, pour autant que les coffres de volets roulants ne soient pas perceptibles de l'extérieur. Les coulisses seront de la couleur de la menuiserie.

11.15 - Les portes d'entrée devront être simples. Sont interdits les pointes de diamant en bois et les motifs compliqués alliant de façon non traditionnelle bois, fer et ferronnerie.

Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculi, de tonalité moyenne ou sombre.

11.16 - Les bois de fenêtres, les volets, les portes d'entrée et de garage ne devront être ni vernis, ni peints ton bois. Ils seront peints (tons de beige, gris, gris verts, gris bleus, bleus pastels et bleus foncés, verts pastels et verts foncés, rouge bordeaux).

Les ferrures des volets seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Clôtures

11.17 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.18 - Les murs de clos traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

11.19 - Les clôtures sur rue et en limites séparatives seront de type végétal, éventuellement doublées d'un grillage de couleur verte, et de cornières métalliques vertes, d'une hauteur de 2,00 mètres maximum. Les poteaux béton sont interdits.

Des clôtures pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site.

11.20 - Les portails présenteront un couronnement horizontal à l'exception des portails ouvragés en ferronnerie ou en boiserie.

Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30x30cm. La hauteur des piles sera limitée à 1,50 mètre. Les arrêtes seront dressées sans baguette d'angle.

Les piliers en pierre de taille présenteront une section minimale de 50x50 cm. Leur hauteur pourra être supérieure à 1,5 mètre.

11.21 - Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture.

11.22 - Ces dispositions pourront être adaptées en fonction des constructions et clôtures avoisinantes.

Constructions annexes

11.23 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Les couvertures et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

L'utilisation du bois est admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants. Les abris métalliques sont interdits.

ELEMENTS DIVERS

11.23 - Les sous-sols sont interdits.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison, sur une surface maximale de 2/3 de la façade.

Les citernes (gaz, mazout,...) seront enterrées.

ABRIS DE JARDIN, ABRIS POUR ANIMAUX

Toitures

11.24 - Les abris seront de préférence en bois avec du bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise après vieillissement.

Ils présenteront une toiture à 1 pan pour une largeur inférieure à 4 mètres, au delà, la couverture présentera deux versants, avec le faitage dans le sens de la longueur.

La pente de toiture sera de 28% à 40% si la couverture est en tuiles creuses ou romanes de terre cuite.

La pente sera de 25% pour une autre couverture.

CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

11.25 - Les bâtiments liés à l'activité agricole pourront être réalisés en bardage, de préférence en bois, ou mixte bois et métal.

Le bardage bois conservera sa teinte naturelle grise après vieillissement. Les bardages métalliques seront de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre.

Les toitures des hangars seront visibles. Les matériaux de couverture seront de préférence du fibrociment de teinte naturelle grise ou de la tôle pré laquée à ondes régulières de couleur nature de tonalité moyenne ou sombre. La pente de toiture sera comprise entre 22 et 27% pour les autres couvertures.

Pour les bâtiments de dimension modeste, la couverture en tuiles creuses ou romanes de terre cuite sera privilégiée.

La pente de toiture sera alors comprise entre 28 et 40%.

AUTRES CLÔTURES

11.26 - Les clôtures de grandes parcelles devront être conçues de façon à ne pas entraver la libre circulation de la faune (clôtures végétales, grillage à mailles larges,...).

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

13.2 - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.3 - Les dépôts éventuels liés à une activité autorisée dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque, composé d'essences locales et diversifiées.

13.4 - Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

13.5 - Les haies identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservées. Toutefois, les coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences locales et dans le cas de la réalisation d'accès ou de passage.

**Section 3 : Possibilités maximales d'occupation
des sols**

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Sans objet.



CHAPITRE 2 - ZONE NATURELLE NI

La zone NI identifie les espaces de sports et loisirs de plein air.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE NI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article NI 2.

ARTICLE NI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de s'intégrer dans le paysage environnant et d'être compatible avec le principe de protection du caractère naturel de la zone :

2.1 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère naturel de la zone, ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement.

2.2 - L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE NI 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.4 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

ARTICLE NI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes respectant les réglementations en vigueur.

Assainissement

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues lorsqu'il existe.

4.3 - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996.

Pour les constructions nécessitant un système d'assainissement non collectif, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. La dimension des parcelles devra prendre en compte la réalisation de cet assainissement non collectif, qui peut se faire uniquement sur les surfaces libres de construction et hors zones de circulation et de stationnement.

Ces dispositifs devront permettre le raccordement ultérieur au réseau.

4.4 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.5 - Le rejet de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle.

4.7 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions et installations. Ils ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

4.8 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées.

Electricité - Téléphone

4.9 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, sauf difficultés techniques reconnues.

Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux devra être posé sur les façades de la façon la moins visible possible.

ARTICLE NI 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE NI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Afin de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 75 mètres de l'axe de la RD 948 (déviation) ;
- 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées à une distance de 4m.

ARTICLE NI 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

ARTICLE NI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE NI 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE NI 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Non réglementé.

ARTICLE NI 11 : ASPECT EXTERIEUR

Matériaux

11.1 - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

Matériaux

11.3 - Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

ARTICLE NI 12 : STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE NI 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

13.2 - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

<p><u>Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols</u></p>

ARTICLE NI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Sans objet.