

1

DEPARTEMENT DE LA DROME

COMMUNE DE SAILLANS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°5 - 2

REGLEMENT

REVISION approuvée par délibération du conseil municipal du 23 février 2008
MODIFICATION approuvée par délibération du conseil municipal du 10 mai 2011
Vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 10 mai 2011

BEUA - BLANCHET Pascale, urbaniste-
3, Rue Sergent Blandan-26500 BOURG LES VALENCE
BERRON Paul, architecte - 11, rue Louis Verdet - 26000 Valence

S O M M A I R E

LE PRESENT REGLEMENT D'URBANISME EST DIVISE EN SIX TITRES :

	Pages
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
ARTICLE 1 - Champ d'application territorial	
ARTICLE 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	
ARTICLE 3 - Division du territoire en zones	
ARTICLE 4- Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels d'inondation	
ARTICLE 5 - Règles applicables aux éléments de paysage identifiés et aux immeubles repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques	
ARTICLE 6 - Coefficient d'Occupation des Sols	
ARTICLE 7 - Adaptations mineures	
ARTICLE 8 - Rappel des autorisations administratives relatives à l'acte de construire ou à divers modes d'occupation ou d'utilisation des sols	
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Règles applicables à la zone UA	7
Règles applicables à la zone UD	15
Règles applicables à la zone UE	22
Règles applicables à la zone UI	26
Règles applicables à la zone UL	32
Règles applicables à la zone UT	36
 TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
Règles applicables à la zone AU	40
Règles applicables à la zone AUo	44
 TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	51
Règles applicables à la zone A	
 TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	57
Règles applicables à la zone N	

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme est établi en vertu des articles L 123-1 et R 123-1, conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saillans
Il s'applique également aux cours d'eaux domaniaux ou non.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 111-9, L 111-10, L 421-3 (alinéas 3 et 4), L 421-4, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les prescriptions nationales ou particulières fixées en application des articles L 111.1.1. et L 121.1 du Code de l'Urbanisme
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 121-9 et R 121-3 du code de l'urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme, et notamment la servitude AC1 relative aux monuments historiques.

Cette servitude AC1 s'applique aux abords de l'église du village « Saint Géraud » classée monument historique par arrêté du 8 octobre 1919.

A ce titre, un périmètre de protection des abords du monument (rayon 500 mètres) s'exerce avec - selon la situation des projets - un avis conforme ou un avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le périmètre de protection des abords du Monument Historique, des prescriptions supplémentaires ou complémentaires - dont la nature sera appréciée par l'Architecte des Bâtiments de France - pourront être ajoutées pour des raisons d'ordre historique, urbain, architectural, technique ou pour servir des projets possédant une réelle qualité architecturale.

2. La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et le décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte du patrimoine archéologique dans certaines procédures.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis sont délivrés après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.

Conformément au Code du patrimoine, notamment son livre V, titre II, relatif à l'archéologie préventive et au décret d'application n°2004-490 du 13 juin 2004, un arrêté du Préfet de Région en date du 28 juin 2007 a institué sept **zones archéologiques de saisine** (c.f. pièce 6 annexe 6-6 du P.L.U.) à l'intérieur desquelles la réalisation des travaux soumis à : permis de construire, permis de démolir, demande d'autorisations d'installations et travaux divers, autorisation de lotir, décision de réalisation de ZAC, est subordonnée à l'accomplissement de mesures d'archéologie préventive. Ces mesures sont prescrites par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service régional de l'archéologie) qui est consultée sur toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme susmentionnées comprises dans ces zones géographiques.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément aux dispositions des articles L 123.1 et R 123.11 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître:

- Les zones urbaines dites « zones U » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :
 - . La zone UA
 - . La zone UD
 - . La zone UE
 - . La zone UI
 - . La zone UL
 - . La zone UT
- Les zones à urbaniser dites « zones AU » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :
 - Zones AU « fermées »
 - . La zone AU
 - Zones AU « ouvertes »
 - . La zone AUo
- Les zones agricoles dites « zones A » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement :
 - . La zone A
- Les zones naturelles et forestières dites « zones N » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement :
 - . La zone N

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130.1 ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou, en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

- Les secteurs où les nécessités de la protection contre l'existence de risques, tels qu'inondations, risques technologiques, justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non ;
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

ARTICLE 4- REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES NATURELS D'INONDATION

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation et dans le respect des règles propres à chacune des zones, s'appliquent les dispositions suivantes :

1- Dans les secteurs à risque d'inondation aléa « fort », « moyen » ainsi que dans la « zone de sécurité » :

1- 1 Sont interdits :

- Tous travaux, installations ou constructions nouvelles, à l'exception des occupations du sol énumérées dans les conditions définies à l'article 4 paragraphe 2 -1

1- 2 Sont autorisés

Constructions ou installations nouvelles :

- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou, à réduire le risque ;
- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau, et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration,...)
- Les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² de SHOB, et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue,
- Les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...), à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m²,
- La reconstruction d'un bâtiment après un sinistre autre qu'une inondation, et à condition que les planchers habitables soient situés au-dessus du niveau d'exposition aux risques ;
- Les clôtures sans mur bahut, et à condition qu'elles soient « perméables » à la crue ;
- Les aires de stationnement, les aires de jeux et de sport, les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipement sportifs ouverts et de loisirs) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc. ...) soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou constructions annexes (toilettes publiques, locaux techniques.... nécessaires au fonctionnement de ces espaces, et à condition que la surface hors œuvre de ces constructions ne dépasse pas 20 m². **Toutefois, pour les équipements dont la SHON est supérieure à 20 m², sont autorisés les équipements sportifs ouverts, les constructions annexes limitées aux vestiaires et sanitaires, qui pourront, pour des raisons techniques, être implantées sous la côté de référence. L'implantation de tribunes est possible si elles constituent une zone refuge pour les utilisateurs.**

Extension ou aménagement de constructions ou d'installations existantes :

- Les travaux courants de gestion et d'entretien des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants ;
- Le changement de destination et l'extension d'un bâtiment existant (en vue notamment de la création d'une aire de refuge), à condition que le plancher habitable soit situé au-dessus de la cote de référence et que l'emprise au sol de l'extension ne

dépasse pas 20 m². Le changement de destination ou l'extension au-dessous de la cote de référence ne comportera qu'un garage ou qu'un vide sanitaire, ou ne sera pas entièrement close.

- L'extension limitée et la mise aux normes des locaux sanitaires d'aires de camping-caravaning, d'aires d'accueil des gens du voyage et d'espaces de plein air,

2- Dans les secteurs à risque d'inondation « aléa faible » :

2- 1 Sont interdits :

- La création d'établissements recevant du public (E.R.P.) de 1^{ère}, 2^{ème}, et 3^{ème} catégorie et des bâtiments nécessaires à la gestion de crise,
- La création ou l'aménagement de sous-sols au-dessous de la cote de référence,
- La création ou l'extension d'aires de camping-caravaning,
- Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- Les remblais, sauf s'ils sont directement liés à des travaux autorisés ;
- Les clôtures, notamment avec mur bahut, pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux
- La reconstruction ou la restauration des constructions dont l'essentiel des murs porteurs été détruit par une crue ;
- Toute construction nouvelle, aménagement ou extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les conditions définies à l'article 4 paragraphe 2 –2.

2- 2 Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne sont autorisés qu'à condition que les constructions nouvelles soient localisées en zone urbaine et que le plancher habitable soit situé à au moins 70 cm au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE 5- REGLES APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES ET AUX IMMEUBLES REPERES PAR UNE TRAME SPECIFIQUE SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié à protéger sur les documents graphiques doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R 421-23 et L 123-1 n°7 du code de l'urbanisme)

La démolition des immeubles, constructions ou éléments du patrimoine bâti, repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

ARTICLE 6- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient maximum d'occupation des sols autorisé est fixé par l'article 14 du règlement relatif à chaque zone du Plan Local d'Urbanisme. Toutefois, sous réserve du respect des autres règles d'urbanisme afférentes à la zone dans laquelle est situé le terrain d'emprise, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions publiques (ou leurs aménagements) à usage de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructures.

ARTICLE 7 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, l'intérêt architectural ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

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

ARTICLE 8 - RAPPEL DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE OU A DIVERS MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

- Les autorisations d'occupation du sol sont délivrées, à partir du 1er jour du 6ème mois suivant l'approbation du document, au nom de la commune, à l'exception des cas prévus à l'article L 422-2 du Code de l'Urbanisme.
- « Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L 421-1 à L 421-8. Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires ».

En outre, certaines installations de faible dimension ou nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptées de permis de construire, mais sont soumises à un régime déclaratif (article L 421- 4 du Code de l'Urbanisme).

- La création d'un lotissement est subordonnée au permis d'aménager défini par les articles L 442 -1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Conformément à l'article 3 de la loi du 19 Juillet 1976, l'ouverture et l'exploitation des installations classées sont soumises à autorisation ou à déclaration, préalables.
- L'ouverture et la mise en exploitation des carrières sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Le stationnement pendant plus de 3 mois d'une caravane isolée en dehors d'un terrain aménagé est soumis à l'autorisation définie par les articles R 421. 23 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'aménagement d'un terrain de camping sont soumis à autorisation dès qu'il peut accueillir soit plus de 20 campeurs sous tente, soit plus de 6 tentes à la fois (article R 421.19 du Code de l'Urbanisme).
- L'édification d'une clôture est soumise à la déclaration définie par les articles L 421.4 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sport ouverts au public sont soumis au permis d'aménager (R 421-19.h du Code de l'Urbanisme),
- Sont soumis à déclaration préalable :
 - Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir de 10 à 49 véhicules, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, en application de l'article R 421-23. e du Code de l'Urbanisme
 - les affouillements et les exhaussements du sol en application du R 421-23. f du Code de l'Urbanisme.
- Dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation définie par l'article R 421-23. g du Code de l'Urbanisme.
- En vertu de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, les défrichements ne sont pas autorisés dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Zone urbaine à vocation d'habitat, d'activités de commerces et de services nécessaires à la vie sociale correspondant au centre historique de l'agglomération. Elle présente une forme urbaine dense regroupant des constructions généralement anciennes, édifiées à l'alignement des voies ou places et en ordre continu.

Dans la zone UA, deux secteurs ou quartiers de font l'objet d'orientations d'aménagement présentées dans la pièce n° 4 « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs particuliers »

- **Le village - centre ancien « intra muros »**,
- **Le quartier « Nord Mairie – cimetière »**. Pour afficher les orientations d'aménagement relatives à ce quartier, un **secteur UAb a été défini dans la zone UA**.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Les éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans l'ensemble de la zone UA, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel ou artisanal
- Les entrepôts commerciaux
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UA2,
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les relais de radio télécommunication,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs ;
- Le changement de destination des locaux commerciaux existants dans la zone
- La démolition de murs de clôture en pierre ou en galets en dehors de l'emprise réservée à l'accès des constructions sur la parcelle, ou sauf en cas de reconstruction à l'identique.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone UA, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs), dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce, de services, et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans le secteur UAb, tout nouvel accès véhicule est interdit à partir du chemin piéton existant (liaison R.D. 580 – Boulevard de l'Echo).

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels.

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

- **Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.3. Electricité :

Les réseaux basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Téléphone :

Les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques. **Dans le secteur UAb**, elle doit être compatible notamment avec les orientations d'aménagement définies sur ce quartier.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, une façade au moins des constructions, édifiée dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, doit être implantée à l'alignement (limite séparant la propriété des voies).

Toutefois :

- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;
- L'aménagement et l'extension de constructions existantes et situées en retrait de l'alignement sont autorisés ;
- En cas d'impossibilité technique ou architecturale notamment due à la topographie ou à la configuration des parcelles ou, pour des raisons de salubrité (ensoleillement, éclairage...), les constructions peuvent s'implanter en retrait total ou partiel à condition :
 - Soit, de créer ou de maintenir un niveau bâti en rez de chaussée à l'alignement de la voie
 - Soit d'assurer la continuité du front bâti continu en limite de rue par la construction d'une clôture d'une hauteur de 2,50 m minimum édifiée à l'alignement.
- Un recul minimum d'1 mètre est imposé :
 - aux constructions ou aux clôtures lorsque que l'application de la règle d'implantation à l'alignement risque de remettre en cause les conditions de sécurité aux abords de la voie publique.

- aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Dans une bande de 15 mètres de largeur mesurée à partir de l'alignement, toute construction doit être édifée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 mètres de longueur, le bâtiment peut n'être édifée que sur une des limites latérales. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres. Lorsque la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces habitables, cette largeur minimum peut être réduite à 2,50 mètres.

Au delà de la bande précitée de 15 m, toute construction ou partie de construction doit être édifée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. Lorsque la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces habitables, cette largeur minimum peut être réduite à 2,50 mètres.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général, qui peuvent être édifés selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

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

Non réglementée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction ne peut excéder 12 mètres au faîtage (cheminées et autres superstructures exclus) et 9 mètres à l'égout du toit. Elle doit être en harmonie avec celle des bâtiments avoisinants, en vis à vis ou mitoyens. **Dans le secteur UAc**, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction ne peut excéder 14 mètres au faîtage (cheminées et autres superstructures exclus) ou 9 mètres à l'égout du toit. Elle doit être en harmonie avec celle des bâtiments avoisinants, en vis à vis ou mitoyens.

Dans le cas de constructions ou de parties de constructions dont l'implantation est autorisée ou implantée à l'alignement, en front de rue, le niveau du sol à prendre en compte est celui du trottoir, au droit dudit alignement.

Toutefois, ces hauteurs limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général :

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du contexte environnant (constructions, organisation, paysages urbains, agricoles ou naturels, ...).

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole ou basque, ...).

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat et conserver l'esprit de l'architecture originelle.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et par l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux.

2- Terrassements, implantation, chemins d'accès :

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel. Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage bâti.

3 - Formes urbaines, volumes :

En ordre continu avec les bâtiments existants, la continuité de formes, de volumes, de lignes, et si possible de matériaux, sera recherchée pour les façades sur rue.

4- Couvertures, toitures, accessoires :

4-1- Toitures des constructions anciennes ou neuves de parti architectural traditionnel

Le matériau de couverture est de type « tuiles canal de terre cuite » (en restauration comme en rénovation). La couleur des tuiles sera aussi proche que possible de celle des tuiles anciennes traditionnelles. Dans tous les cas, le matériau de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Les terrasses en toitures ne sont pas interdites par principe, mais doivent respecter les règles de base suivantes :

- elles ne doivent pas être situées en bas de pentes, surtout côté rue,
- la proportion du "défoncé" par rapport à la surface du versant de toiture concerné ne devra pas excéder 10 à 12%,
- elles doivent être perçues comme un puits de lumière ou une cour intérieure,

Les surfaces de couvertures situées de part et d'autre du "défoncé", doivent avoir une largeur d'au moins trois mètres.

Les souches de cheminée devront être bien implantées et maçonnées. Elles seront placées au plus près possible des faîtages, jamais en bas de pente. La couverture des souches sera d'inspiration traditionnelle. Les H marines, ventilateurs en béton empilés et autres systèmes préfabriqués sont interdits. Les conduits de cheminées en saillie, en pignon comme en long pan en applique extérieure sur façades, sont interdits.

Les accessoires et systèmes de collecte des eaux (abergements, chéneaux, descentes eaux pluviales) ne doivent pas avoir l'aspect de produits de synthèse, notamment brillants. Les abergements seront réalisés avec ces mêmes caractéristiques, ils devront être discrets et non brillants.

4- 2 Capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtre en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture (dimensions, position, proportions acceptables entre surface vitrée et surface courante de couverture),
- être parfaitement intégrés dans le plan de la couverture concernée (ni rehaut de type tabatière, ni creux). Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau,

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Les fenêtres de toiture doivent être implantées dans la couverture avec un souci de composition.

4- 3 Paraboles et climatiseurs :

Pour des raisons de mise en valeur du centre ancien et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, ouvertes à la circulation publique.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

5- Aspect extérieur des façades : ouvertures, couleurs et matériaux, menuiseries...

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

5- 1 Ouvertures en façades :

Sur le bâti ancien, les ouvertures d'expression traditionnelle doivent être plus hautes que larges.

Sauf exception confirmée par un parti contemporain de qualité architecturale manifeste, les créations ou les modifications d'ouvertures qui ne respectent pas les proportions et l'esprit des façades traditionnelles ne sont pas acceptées.

Dans le cas de curetage d'îlots, le percement des nouvelles façades dégagées sur la rue peut être imposé.

5- 2 Menuiseries extérieures - Verrières en façade / vérandas :

Toutes les menuiseries extérieures seront de type bois ou métal peints, et devront être particulièrement bien adaptées aux ouvertures.

Les verrières de façades (ensembles vitrés dans le plan de la façade ou en retrait) sont autorisées à condition que leur architecture soit cohérente et en harmonie avec le bâti existant traditionnel. La structure (huisseries, cadres, châssis) devra être de type métal, aluminium ou bois. Les menuiseries en matière synthétique sont proscrites. La section des montants doit être aussi fine que possible.

La couleur des menuiseries sera en harmonie avec l'ensemble du contexte environnant.

5- 3 Enduits et couleurs de façade :

Tous les matériaux qui - de par leur nature et les usages locaux - sont destinés à être enduits, doivent l'être avec un mortier d'aspect traditionnel (maçonneries de pierres médiocres, briques de terre cuite creuses, parpaings d'agglomérés de béton, bétons grossiers, ...).

Les enduits de mortier, par leur ton et leur texture, devront respecter les couleurs traditionnelles ambiantes. La couleur blanche et les enduits d'aspect plastifiant sont proscrits.

Pour les constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique, les couleurs des façades devront être en harmonie avec le contexte environnant.

5- 4 Accessoires divers :

Sauf contrainte technique, les coffrets de comptage des concessionnaires publics ou privés, les boîtes à lettre..., doivent être encastrés (murs de façade, murs de clôture...) et traités en harmonie avec la façade.

5- 5 Façades et enseignes commerciales :

Les créations ou réaménagements de devantures commerciales en rez-de-chaussée doivent respecter l'esprit de l'architecture du bâtiment concerné et ses ordonnancements.

Les menuiseries de type alu naturel, argent, doré, bronze ou habillage de type croûte de bois, carreaux... sont proscrites.

Les enseignes commerciales seront simples, discrètes et en harmonie avec la façade concernée.

6 - Clôtures :

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels existants seront conservés et doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

A l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures doivent présenter un aspect homogène, et être constituées de murs maçonnés qui doivent être soit en pierres apparentes de pays avec le minimum de joints, soit enduits au mortier de type chaux naturelle.

Les couronnements de murs de clôtures seront conformes à la tradition :

- arases arrondies,
- couvertines en pierres plates en légère saillie.

Les clôtures à barreaux de fer plein, sur murs bahuts (d'inspiration XIX^e), sont autorisées à condition d'être bien intégrées

Les portails et portillons seront de type bois ou métal, peints dans tous les cas.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Concernant les éléments de paysages (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, ces plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés par des plantations de qualité équivalente.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

ZONE UD

Zone urbaine à dominante d'habitat individuel ou collectif constituant l'extension urbaine du village, certains quartiers ou hameaux, et où les constructions sont édifiées, en règle générale, en ordre discontinu, à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette zone comprend :

- **le secteur UDa** dans lequel la superficie minimale des terrains support d'une construction rejetant des eaux usées, doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur ;
- **le secteur UDb** dans lequel les opérations d'aménagement et les constructions doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement précisées dans le document « orientations d'aménagement » (pièce n°4), et définies sur le quartier « Nord Mairie – cimetière»,
- **le secteur UDC** dans lequel les constructions nouvelles rejetant des eaux usées sont interdites en l'absence de réseau d'assainissement collectif.

RAPPEL :

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Les éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- **Dans l'ensemble de la zone UD**, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'artisanat autres que celles mentionnées à l'article UD2
- Les entrepôts commerciaux, autres que ceux liés à une activité commerciale de proximité, implantée dans la zone UD,
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les antennes relais,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les installations classées autres que celles définies dans les conditions précisées à l'article UD2
- La démolition de murs de clôture en pierre en dehors de l'emprise strictement nécessaire à l'accès des constructions sur la parcelle et de l'élargissement des voies publiques, ou sauf en cas de reconstruction à l'identique.
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne.

2- **Dans le secteur UDC**, toute construction nouvelle rejetant des eaux usées est interdite.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées **dans la zone UD**, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions à usage d'artisanat, à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières...) vis à vis de l'habitat.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de services, et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans le secteur UDb, tout nouvel accès véhicule est interdit à partir du chemin piéton existant (liaison R.D. 580 – Boulevard de l'Echo).

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de manière à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil) et doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

Les eaux pluviales issues des aires de stationnement comportant au moins 3 places de stationnement feront l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

- Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique, le recours à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est autorisé pour le traitement des eaux usées liées aux constructions existantes (extension des habitations existantes, piscines...).

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Dans le secteur UDa :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature géologique du sol. Ce dispositif doit être conforme à la réglementation ainsi qu'aux normes techniques en vigueur, et respecter le type de filière préconisé dans le zonage assainissement

4.3. Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Téléphone :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le secteur UDa, pour toute construction rejetant des eaux usées, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions contenues dans le «Zonage Assainissement ». Dans ce cas, la superficie minimum des terrains doit être d'au moins 1000 m², sauf contraintes techniques dûment justifiées.

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

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques du règlement.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques du règlement, ou d'orientations d'aménagement spécifiques propre à un quartier, toute construction doit être implantée selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois :

- L'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, si les travaux envisagés ne sont pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.
- De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques du règlement, ou les orientations d'aménagement s'il y a lieu.

En l'absence d'indications, toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. Lorsque la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces habitables, cette largeur minimum peut être réduite à 2,50 mètres.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général, aux piscines, qui peuvent être édifiées selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

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

Non réglementée.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 8 m.

Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

Lorsqu'il s'agit d'un mur de soubassement surmonté d'une grille, la hauteur de ce mur est limitée à 0,80 m, et est mesurée à partir du niveau d'altimétrie de la route.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants dépassant cette hauteur.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Aspect général :

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du contexte environnant (constructions, organisation, paysages urbains, agricoles ou naturels, ...).

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole ou basque, ...).

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux (dimensions matériaux couleurs,...).

Implantation, terrassements, chemins d'accès :

Les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel. Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai (terrain en pente manifeste),
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Formes urbaines, volumes :

En ordre continu avec les bâtiments existants, la continuité de formes, de volumes, de lignes, et si possible de matériaux sera recherchée pour les façades sur rue.

Couvertures, toitures, accessoires :

Toitures des constructions anciennes ou neuves de parti architectural traditionnel

- Le matériau de couverture est de type tuiles de terre cuite (en restauration comme en rénovation),

Dans tous les cas, le matériau de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Capteurs solaires, verrières et châssis en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture (dimensions, position, proportions acceptables entre surface vitrée et surface courante de couverture),
- être parfaitement intégrés dans le plan de la couverture concernée (ni rehaut de type tabatière, ni creux). Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau,

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Paraboles et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent être implantées, sauf contrainte technique, de manière à ne pas être visibles des rues, voies et impasses, ouvertes à la circulation publique.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Enduits et couleurs de façade :

Tous les matériaux qui - de par leur nature et les usages locaux (maçonneries de pierres médiocres, briques de terre cuite creuses, parpaings d'agglomérés de béton, bétons grossiers, ...) - sont destinés à être enduits, doivent l'être avec un mortier d'aspect traditionnel.

La couleur blanche et les enduits d'aspect plastifiant sont proscrits.

Pour les constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique, les couleurs des façades devront être en harmonie avec le contexte environnant.

Accessoires divers :

En règle générale les coffrets de comptage des concessionnaires publics ou privés, les boîtes à lettres..., doivent être encastrés (murs de façade, murs de clôture...).

Clôtures :

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels existants seront conservés et doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures qui ne sont pas obligatoires doivent présenter un aspect homogène à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique. Les murs de clôture en limite du domaine public seront réalisés en pierres de pays ou en maçonnerie enduite.

Le long de la R.D. 493, les clôtures seront constituées d'un mur bahut surmonté d'une grille ajourée ou à barreaudage vertical ou bien d'un grillage, à l'exception des clôtures existantes en pierre qui pourront être reconstruites avec les mêmes matériaux.

ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum pour :

- les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.

La réalisation de ces places de stationnement par logement n'est pas imposée, lorsqu'il s'agit de logements locatifs aidés par l'Etat.

Constructions à usage de service :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.

Constructions à usage de commerce :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre nette de l'établissement.

Hôtels et restaurants :

Une place de stationnement par chambre.

Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Modalités d'application : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés avec des essences adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de préférence de type haies champêtres (halliers), arbres et arbustes d'essences locales panachées, caduques, et en cohérence s'il y a lieu avec les orientations d'aménagement.

Pour les constructions situées en bordure des massifs boisés, il est fait obligation de débroussaillage et d'entretien des espaces dans un périmètre de 50 mètres autour des constructions.

Concernant les éléments de paysages (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, ces plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés par des plantations de qualité équivalente.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

ZONE UE

Zone urbaine réservée à des installations, à des ouvrages techniques et à des équipements collectifs nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Les éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- **Dans l'ensemble de la zone UE**, toute construction nouvelle est interdite à l'exception de celles autorisées dans les conditions précisées à l'article UE2

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées **dans la zone UE**, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) à l'exception des éoliennes, à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elle soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions à usage de bureaux ou d'équipements collectifs nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les installations classées à condition qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de manière à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil) et doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

Les eaux pluviales issues des aires de stationnement comportant au moins 3 places de stationnement feront l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

- Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.3. Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Téléphone :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques du règlement.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques du règlement, ou d'orientations d'aménagement spécifiques propre à un quartier, toute construction doit être implantée selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques du règlement, ou les orientations d'aménagement s'il y a lieu.

En l'absence d'indications, toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres..

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général.

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

Non réglementée.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 8 m.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

Lorsqu'il s'agit d'un mur de soubassement surmonté d'une grille, la hauteur de ce mur est limitée à 0,80 m, et est mesurée à partir du niveau d'altimétrie de la route.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du contexte environnant (constructions, organisation, paysages urbains, agricoles ou naturels, ...).

Clôtures :

Le long de la R.D. 493, les clôtures seront constituées d'un mur bahut surmonté d'une grille ajourée ou à barreaudage vertical ou bien d'un grillage, à l'exception des clôtures existantes en pierre qui pourront être reconstruites avec les mêmes matériaux.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés avec des essences adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de préférence de type haies champêtres (halliers), arbres et arbustes d'essences locales panachées, caduques, et en cohérence s'il y a lieu avec les orientations d'aménagement.

Concernant les éléments de paysages (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, ces plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés par des plantations de qualité équivalente.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

ZONE UI

Elle correspond aux zones d'accueil des activités économiques et est destinée à recevoir des constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services ; elle comprend deux secteurs :

- Le secteur 1UI délimité sur le quartier des Chapelains,
- **Le secteur 2UI délimité sur le quartier de La Tuilière**

Les éléments de paysage identifiés repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans l'ensemble de la zone UI, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article UI2,
- Les équipements collectifs ne vérifiant pas les conditions définies à l'article UI2
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules usagés,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- La démolition des murs de clôtures en pierre.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone UI ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exercice des activités du service public ferroviaire ainsi qu'à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter ou de réduire les nuisances vis à vis des lieux habités.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.
- Les constructions à usage d'équipement collectif à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des activités de la zone ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone,
 - que la surface hors œuvre nette affectée à l'habitation ne dépasse pas 200 m²,
 - que l'habitation soit intégrée dans le volume du bâtiment d'activités..

- Les piscines et les annexes à condition qu'elles soient liées à des habitations implantées dans la zone.
- la restauration des constructions existantes, et notamment des cabanons de vigne, dans le volume existant pour l'exercice exclusif d'une activité à vocation économique, en lien avec une activité de loisirs (ou ludique) ou touristique

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Dans l'ensemble de la zone UI, y compris le secteur 2 UI :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Dans le secteur 2UI : le long de la R.D. 93, les accès directs sont interdits.

3.2. Voirie :

Dans l'ensemble de la zone UI, y compris le secteur 2 UI :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de manière à permettre ainsi que le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Dans le secteur 2UI :

Les nouvelles voies seront aménagées à partir de la voie de desserte principale existante qui restera l'accès unique au secteur 2UI à partir de la R.D. 93.

ARTICLE UI 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales comme les eaux de toiture considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable, infiltrées directement dans le sol ou évacuées par un dispositif de surface drainant.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines (eaux pluviales issues des aires de dépôt ou de surfaces imperméabilisées) doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels (fossés...).

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.3. Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Téléphone :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Dans l'ensemble de la zone UI, y compris le secteur 2 UI :

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques autres que la R.D. 93, et à 10 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur de ces voies.

Toutefois :

- L'implantation des constructions à usage d'habitation, de bureaux ou de stationnement peut toutefois être autorisée jusqu'à 5 mètres de cette limite ;
- A l'intérieur de la zone les constructions seront implantées à une distance minimum de 4 mètres de l'alignement de la voie de desserte interne.

Pour une insertion harmonieuse des bâtiments dans leur environnement paysager naturel, il y aura lieu d'orienter les façades des constructions, sensiblement parallèles aux crêtes des reliefs les plus proches.

Pour y parvenir, les constructions seront implantées de préférence selon un axe longitudinal de l'ordre de 25° et 45 ° par rapport à l'orientation de la RD 93.

Dans le secteur 2UI :

Le long de la RD 93, les façades des constructions seront implantées à 25 mètres de l'axe de la route.

La marge d'isolement en limite de la zone doit avoir une largeur minimum de 7 mètres.

Ces distances s'appliquent sous réserve du respect des prescriptions réglementaires en matière de lutte contre l'incendie.

Les reculs imposés aux alinéas précédents, ne sont pas obligatoires pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Dans le secteur 1UI :

Toute construction doit être implantée soit sur la limite séparative, soit en recul. Le long des limites séparatives qui déterminent la limite du secteur 1UI, les constructions seront obligatoirement implantées en recul, à une distance d'au moins 5 mètres de ces limites séparatives.

Dans le secteur 2UI :

Toute construction doit être implantée soit sur la limite séparative, soit en recul avec un minimum de trois mètres.

En limite de zone, la distance d'implantation du bâtiment doit être au moins égale à la hauteur de la construction, avec un minimum de sept mètres. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'aménagement ou d'extension mineure d'une construction existante.

Ces distances s'appliquent sous réserve du respect des prescriptions réglementaires en matière de lutte contre l'incendie.

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

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 10 m.

Cette distance peut être réduite à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 5 m entre deux façades non percées de baies servant à l'éclairage ou à l'aération de locaux de travail et à condition que les constructions soient dotées de mesures de protections propres à éviter la propagation des incendies.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**Dans le secteur 2UI :**

La surface occupée par les constructions ne doit pas dépasser 70 % de la surface totale du lot.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 12 mètres sauf contrainte technique dûment justifiée.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**1- Dans l'ensemble de la zone UI : secteurs 1UI et 2 UI**

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du contexte environnant (constructions, organisation, paysages urbains, agricoles ou naturels, ...).

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel. La conception des bâtiments doit s'inspirer de l'architecture locale par la volumétrie et les matériaux. Les bâtiments annexes (bâtiments de stockage, bureaux...) doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Sont interdits :

- tout hangar métallique dont l'aspect s'inscrit dans l'usage agricole,
- tout pastiche trop prononcé
- tout modèle stéréotypé
- ainsi que toute architecture étrangère à la région.

L'architecture dite contemporaine peut être envisagée pour peu que, dans ses formes et l'utilisation des matériaux, elle soit adéquate.

Les volumes seront simples. Les couleurs devront respecter l'aspect des bâtiments environnants. Les façades et les toitures sobres s'inspireront des couleurs utilisées localement.

Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux murs de pierres apparentes, faux pans de bois ainsi que les plaquages sont interdits.

Si la construction est réalisée avec des matériaux traditionnels, par exemple pierre, on utilisera des matériaux locaux et on les mettra en œuvre de façon traditionnelle. Les bardages devront être aussi simples que possible.

Tous travaux ou modifications sur le bâti traditionnel et notamment sur les cabanons (toiture, couverture, percements...) doivent être faits dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante ».

Clôtures :

Lorsque la clôture est constituée d'une grille, celle-ci doit être composée de panneaux rigides à mailles soudées et laquées.

Abords constructions :

Les aires de dépôts ou de stockage à l'air libre doivent être aménagées de manière à ne pas être visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Le long de la RD 93, le stationnement sera proscrit dans la bande des 20 mètres entre l'axe de la route et le bâtiment. Ces distances s'appliquent sous réserve du respect des prescriptions réglementaires en matière de lutte contre l'incendie.

2- Dans le secteur 2UI :

Les toitures seront à deux pentes. Seront interdites les couvertures en terrasse totale, ainsi que les toitures à deux pentes inversées avec noue centrale. Les matériaux de couverture devront respecter le ton et l'aspect des couvertures existantes à proximité.

ARTICLE UI 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

- Constructions à destination de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment ;
- Constructions à destination de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition
- Constructions à usage industriel, d'artisanat ou d'entrepôt : une place de stationnement pour 80 m² de surface hors œuvre nette de l'établissement.
Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 120 m² de surface hors œuvre nette pour les entrepôts.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UI 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone UI, y compris le secteur 2 UI :

Il est fait obligation de maintenir les arbres identifiés comme « élément de paysage à préserver » sur les documents graphiques ou, sinon, de les remplacer par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les aires de stationnement plus de 200 m² seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

Les limites des espaces affectés à des aires de stockage ou de dépôts doivent être plantées de haies vives.

L'espace compris entre l'alignement des voies et les reculs imposés aux bâtiments sera entretenu et au minimum végétalisé. En façade de la R.D. 493, cet espace doit être planté d'une haie arbustive d'essences variées.

L'utilisation de haies rigides et d'arbres d'alignement de végétaux exogènes type thuya, laurier cerise, cyprès de Leyland....pour les haies et, de mûrier platane, acacia boule, prunier à feuilles rouges...pour les arbres, est interdite.

L'utilisation d'espèces locales types noisetier, cornouiller, coudrier, arbre à perruques, érable champêtre, frêne commun, chêne blanc et vert, érable plane est préconisée.

Les accotements des voiries internes seront plantés en arbres d'alignement sur pelouse.

Dans le secteur 2UI :

Des plantations sous forme de haies vives de type haies champêtres (halliers) composées d'arbres et d'arbustes d'essences locales panachées et à dominante caduque, sont imposées en limite sud-ouest du secteur, le long du ruisseau.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

ZONE UL

Zone urbaine dans laquelle sont implantés des équipements d'hébergement de loisirs et des installations à vocation d'activités de sport et de loisirs.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Les éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

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

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- **Dans l'ensemble de la zone UL**, toute construction nouvelle est interdite à l'exception de celles autorisées dans les conditions précisées à l'article UL2

2 – RAPPEL :

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation sont notamment interdits tous aménagements, travaux, installations ou constructions destinés à augmenter la capacité d'accueil du camping présent dans la zone.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées **dans la zone UL**, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) à l'exception des éoliennes, à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elle soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes,
- Les piscines et annexes aux habitations existantes,
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux activités de plein air et de loisirs.
- A condition qu'elles soient liées à des activités de sport et de loisirs ou à la vocation d'hébergement touristique de la zone, sont autorisées également :
 - Les constructions à usage :
 - d'hôtel ou de restaurant,
 - de commerce, de services
 - d'équipement collectif
 - Les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules ;
 - Les piscines

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de manière à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil) et doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

Les eaux pluviales issues des aires de stationnement comportant au moins 3 places de stationnement feront l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

- Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.3. Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Téléphone :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques du règlement.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques du règlement, ou d'orientations d'aménagement spécifiques propre à un quartier, toute construction doit être implantée selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques du règlement, ou les orientations d'aménagement s'il y a lieu.

En l'absence d'indications, toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général.

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

Non réglementée.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 8 m.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

Lorsqu'il s'agit d'un mur de soubassement surmonté d'une grille, la hauteur de ce mur est limitée à 0,80 m, et est mesurée à partir du niveau d'altimétrie de la route.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt du contexte environnant (constructions, organisation, paysages urbains, agricoles ou naturels, ...).

Clôtures :

Le long de la R.D. 493, les clôtures seront constituées d'un mur bahut surmonté d'une grille ajourée ou à barreaudage vertical ou bien d'un grillage, à l'exception des clôtures existantes en pierre qui pourront être reconstruites avec les mêmes matériaux.

ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UL 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés avec des essences adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de préférence de type haies champêtres (halliers), arbres et arbustes d'essences locales panachées, caduques, et en cohérence s'il y a lieu avec les orientations d'aménagement.

Concernant les éléments de paysages (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, ces plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés par des plantations de qualité équivalente.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

ZONE UT

Zone urbaine dans laquelle sont implantés des équipements d'accueil touristique du pôle de « La Magnanerie »

Les éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

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

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UT

- Toutes constructions, installations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées dans les conditions précisées à l'article UT2 ;
- Les murs de clôtures sont interdits en façade des RD 93 et 493.

ARTICLE UT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées **dans la zone UT**, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) à l'exception des éoliennes, à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elle soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions à usage de service, de commerce de détail, de restaurant, d'équipement collectif liées au fonctionnement de l'activité touristique implantée sur la zone,
- Les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules.
- Les piscines

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de manière à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics .

ARTICLE UT 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil) et doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

Les eaux pluviales issues des aires de stationnement comportant au moins 3 places de stationnement feront l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

- Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.3. Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Téléphone :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UT 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques du règlement.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques du règlement, ou d'orientations d'aménagement spécifiques propre à un quartier, toute construction doit être implantée selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF,

abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques du règlement, ou les orientations d'aménagement s'il y a lieu.

En l'absence d'indications, toute construction ou partie de construction doit être édifée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général.

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

Non réglementée.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 8 m.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

Lorsqu'il s'agit d'un mur de soubassement surmonté d'une grille, la hauteur de ce mur est limitée à 0,80 m, et est mesurée à partir du niveau d'altimétrie de la route.

ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du contexte environnant (constructions, organisation, paysages urbains, agricoles ou naturels, ...).

ARTICLE UT 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UT 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés avec des essences adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de préférence de type haies champêtres (halliers), arbres et arbustes d'essences locales panachées, caduques, et en cohérence s'il y a lieu avec les orientations d'aménagement.

Concernant les éléments de paysages (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, ces plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés par des plantations de qualité équivalente.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

La zone AU correspond à une zone à urbaniser, présentant un caractère naturel et qui est destinée à recevoir des constructions nouvelles à vocation dominante d'habitat, lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement), en périphérie immédiate de cette zone, auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone AU.

L'ouverture à l'urbanisation pourra se réaliser par une modification ou par une révision du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone AU, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage de stationnement,
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales,
- Les constructions à usage de commerces ou de services,
- Les hôtels ou restaurants
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les entrepôts commerciaux
- Les installations classées autres que celles nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les piscines et bâtiments annexes non liés à une habitation existante
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- Les antennes relais de radio télécommunication. ;

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisées dans la zone AU, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.

2. Sont autorisées également, sous réserve de respecter l'ordonnancement et l'orientation générale du bâti, et sous réserve que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans le milieu environnant :

- La restauration et l'aménagement des constructions existantes,
- L'extension par construction neuve des habitations existantes dans la limite de 30 % de la surface hors œuvre nette existante, et lorsque les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.
- Les piscines et les annexes, sous réserve qu'elles soient directement liées aux habitations existantes et qu'elles soient implantées à proximité immédiate.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, les accès aux différentes opérations ou constructions, seront réalisés en compatibilité avec les principes de liaisons viaires définis dans le document « orientations d'aménagement » (quartiers « Les Chapelains » et « Samarins Sud »).

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics. Leur aménagement doit être compatible avec le schéma des futures voies, définie dans le document « orientations d'aménagement » relatif à chaque quartier.

ARTICLE AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou, infiltrées directement dans le sol ou, rejetées dans les exutoires naturels.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines (eaux pluviales issues des aires de stationnement aménagées) doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux

pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels (fossés,...).

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe.

Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes et, à défaut de raccordement possible sur le réseau existant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés ou, réseaux d'eaux pluviales, est interdite.

4.3. Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Téléphone :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes rejetant des eaux usées, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions contenues dans le «Zonage Assainissement ».

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

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, toute construction doit être implantée soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques, soit selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

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

Toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général, aux piscines, qui peuvent être édifiées selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

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

Non réglementée

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 8 mètres.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leurs implantation, ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux et du contexte environnant, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux (dimensions, matériaux couleurs,...).

ARTICLE AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

ZONE AUo

La zone AUo est une zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation lors de la réalisation d'opérations d'ensemble à vocation dominante d'habitat, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement et en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone.

Pour chaque zone AUo, les opérations d'aménagement et de constructions (lotissements, constructions groupées...) doivent porter sur la totalité de la zone.

Plusieurs zones AUo sont définies sur les documents graphiques du règlement. Pour chacune de ces zones, les opérations doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement précisées dans le document « orientations d'aménagement » (Pièce n°4), et définies sur les quartiers suivants :

- Quartier Ouest Mairie
- Quartier Nord Mairie – Cimetière,
- La Bourque / Montmartel
- Montmartel Ouest
- Route Royale Est et Route Royale Ouest,
- Chapelains Est / La Maladerie,
- Chapelains Nord-Ouest,
- Garçaude,
- Chapelains Sud,
- Les Samarins Nord.

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

ARTICLE AUo 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans l'ensemble de la zone AUo, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'activités industrielles,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les antennes relais,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, d'hôtels ou restaurants, d'artisanat ou, d'équipements collectifs, autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article AUo2,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules, les aires de jeux et de sport ouvertes au public, si elles ne vérifient pas les conditions définies à l'article AUo2,
- Les installations classées autres que celles nécessaires au fonctionnement des services publics et que celles autorisées dans les conditions définies à l'article AUo2, paragraphe 2 .
- L'extension ou le changement de destination en habitation des cabanons de vigne existants dans la zone AUo de Garçaude – Chapelains Ouest

ARTICLE AUo 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisées dans la zone AUo, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations classées ou non qui sont nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) mais autres que les éoliennes, et à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elle soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition que les travaux envisagés ne soient pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.
- Les piscines et les annexes, sous réserve qu'elles soient directement liées aux habitations existantes et qu'elles soient implantées à proximité immédiate.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.

2. Dans le respect des conditions définies ci-après :

- ⇒ A condition que la desserte par les équipements de viabilité (voirie, réseaux) soit réalisée, et,
- ⇒ Sous réserve de s'intégrer dans une opération de lotissement ou de constructions groupées, compatible avec les conditions d'aménagement cohérent d telles qu'elles sont définies dans les orientations d'aménagement des quartiers ou secteurs concernés, portant sur la totalité de la zone.

Sont également autorisées :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes ainsi que les piscines.
 - de bureaux ou de services
 - de commerces
 - d'équipements collectifs
 - d'hôtel restaurant
 - d'artisanat, sous réserve qu'il n'en résulte pas des nuisances ou des dangers pour le voisinage de l'habitat ou pour l'environnement.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules, les aires de jeux et de sport ouvertes au public,
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de services, et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUo 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Les accès aux différentes opérations d'aménagement d'ensemble des zones AUo doivent être réalisés en compatibilité avec les schémas d'aménagement de principe définis dans le document « orientations d'aménagement » portant sur ces quartiers.

Notamment, tout nouvel accès direct est interdit à partir :

- De la R.D. 493
- De la « Route Royale »,
- De la Voie Communale n°2,
- Du chemin de Trélaville dans la zone AUo Nord-mairie / cimetière.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et être aménagées de manière à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

La desserte de chacune des opérations s'effectuera à partir des voies portées en emplacement réservé s'il y a lieu. Les profils et caractéristiques des voies à aménager doivent respecter s'il y a lieu les principes d'aménagement définis dans le document « orientations d'aménagement » relatif aux différents quartiers.

ARTICLE AUo 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable, ou infiltrées directement dans le sol ou rejetées dans les exutoires naturels.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines (eaux pluviales issues des aires de stationnement aménagées) doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels (fossés, ...).

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE AUo 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement définies sur chacun des quartiers ou secteurs particuliers d'aménagement.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, ou dans le document « orientations particulières », toute construction doit être implantée à l'alignement ou selon un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE AUo 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement définies sur chacun des quartiers ou secteurs particuliers d'aménagement.

Dans le secteur AUo « Quartier Ouest Mairie », les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 10 mètres des berges du Rieussec.

En l'absence d'indications, toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. Lorsque la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces habitables, cette largeur minimum peut être réduite à 2,50 mètres.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général, ainsi qu'aux piscines, qui peuvent être édifiées selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

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

Non réglementée

ARTICLE AUo 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE AUo 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

- 12 mètres dans la AUo « Ouest - Mairie »,
- 8 mètres dans les autres zones AUo.

Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètres. Cette limite ne s'applique pas à la réfection de murs de clôture existants dépassant cette hauteur.

ARTICLE AUo 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Aspect général :

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du contexte environnant (constructions, organisation, paysages urbains, agricoles ou naturels, ...).

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole ou basque, ...).

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux (dimensions matériaux couleurs,...).

Implantation, terrassements, chemins d'accès :

Les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel. L'implantation des constructions doit être compatible s'il y a lieu, avec les orientations d'aménagement définies sur chacun des quartiers ou secteurs particuliers d'aménagement.

Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai (terrain en pente manifeste),
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Formes urbaines, volumes :

En ordre continu avec les bâtiments existants, la continuité de formes, de volumes, de lignes, et si possible de matériaux sera recherchée pour les façades sur rue.

Couvertures, toitures, accessoires :

Toitures des constructions anciennes ou neuves de parti architectural traditionnel

- Le matériau de couverture est de type tuiles de terre cuite (en restauration comme en rénovation),

Dans tous les cas, le matériau de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Capteurs solaires, verrières et châssis en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture (dimensions, position, proportions acceptables entre surface vitrée et surface courante de couverture),
- être parfaitement intégrés dans le plan de la couverture concernée (ni rehaut de type tabatière, ni creux). Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau,

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Paraboles et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent être implantées, sauf contrainte technique, de manière à ne pas être visibles des rues, voies et impasses, ouvertes à la circulation publique.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Enduits et couleurs de façade. :

Tous les matériaux qui - de par leur nature et les usages locaux (maçonneries de pierres médiocres, briques de terre cuite creuses, parpaings d'agglomérés de béton, bétons grossiers, ...) - sont destinés à être enduits, doivent l'être avec un mortier d'aspect traditionnel.

La couleur blanche et les enduits d'aspect plastifiant sont proscrits.

Pour les constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique, les couleurs des façades devront être en harmonie avec le contexte environnant.

Accessoires divers :

En règle générale les coffrets de comptage des concessionnaires publics ou privés, les boîtes à lettres..., doivent être encastrés (murs de façade, murs de clôture...).

Clôtures :

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels existants seront conservés et doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures qui ne sont pas obligatoires doivent présenter un aspect homogène à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique. Les murs de clôture en limite du domaine public seront réalisés en pierres de pays ou en maçonnerie enduite.

Le long de la R.D. 493, les clôtures seront constituées d'un mur bahut surmonté d'une grille ajourée ou à barreaudage vertical ou bien d'un grillage, à l'exception des clôtures existantes en pierre qui pourront être reconstruites avec les mêmes matériaux.

ARTICLE AUo 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum pour :

- les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.

La réalisation de ces places de stationnement par logement n'est pas imposée, lorsqu'il s'agit de logements locatifs aidés par l'Etat.

Constructions à usage de service :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.

Constructions à usage de commerce :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre nette de l'établissement.

Hôtels et restaurants :

Une place de stationnement par chambre.

Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Modalités d'application : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUo 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

D'une manière générale, les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant, et être réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, en évitant les haies monospécifiques en limite des parcelles.

L'aménagement de ces espaces doit être compatible avec les conditions d'aménagement précisées dans le document « orientations d'aménagement », et définies sur chacun des quartiers ou secteurs particuliers.

En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de préférence de type haies champêtres (halliers), arbres et arbustes d'essences locales panachées, caduques, et en cohérence s'il y a lieu avec les orientations d'aménagement.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Pour les constructions situées en bordure des massifs boisés, il est fait obligation de débroussaillage et d'entretien des espaces dans un périmètre de 50 mètres autour des constructions.

Concernant les éléments de paysages (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, ces plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés par des plantations de qualité équivalente.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUo14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend :

- Le secteur Aa, caractérisé par la spécificité de l'espace agricole à forte « valeur ajoutée ». Dans ce secteur, toute construction nouvelle, même à vocation agricole est interdite
- Le secteur AP, identifié comme espace agricole participant à la mise en valeur des sites et des paysages, où les constructions liées à l'activité agricole sont interdites ;
- Le secteur Ape dans lequel on autorise les affouillements et exhaussements de sol,

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Les éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans l'ensemble de la zone A, en dehors secteurs Aa, AP et APe :

- Toutes constructions ou installations sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol vérifiant les conditions définies à l'article A2,
- Sauf cas de reconstruction à l'identique, et en dehors de l'emprise réservée à l'accès des constructions sur la parcelle, la démolition de murs de clôture en pierre est interdite.

2- Dans les secteurs Aa, AP et APe , toute construction ou installation est interdite à l'exception :

- des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics autres que les éoliennes, et vérifiant les conditions définies à l'article A2 paragraphe 1,
- de la restauration des constructions existantes vérifiant les conditions définies à l'article A2 paragraphe 1
- des affouillements et exhaussements de sols dans le secteur APe.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Sont autorisées dans la zone A, y compris dans les secteurs Aa, AP et APe : les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations à caractère technique ou d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration, installations liées aux activités ferroviaires, au

transport de marchandises ou de voyageurs...) à l'exception des éoliennes, et à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.

- La restauration des constructions existantes, et notamment des cabanons de vigne, dans le volume existant et sans changement de destination,

2- Sont autorisées dans la zone A, en dehors des secteurs Aa, AP et APe, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole (L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L. 311 -1 du Code Rural) et dans le respect des conditions définies ci-après :
 - ⇒ Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.
 - ⇒ Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 200 m² de surface hors œuvre nette (SHON).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou, infiltrées directement dans le sol ou, rejetées dans les exutoires naturels.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels (fossés,...).

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales pour les fonds inférieurs.

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de raccordement possible sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction rejetant des eaux usées qui ne serait pas raccordée au réseau public d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions devront respecter les marges de recul définies au plan.

En dehors de l'application des marges de recul définies sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies publiques et à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, l'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant et sous réserve que les travaux envisagés ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Toute construction ou partie de construction doit être édifée en recul des limites séparatives, à une distance au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général, aux piscines, qui peuvent être édifés selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

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

Non réglementée.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 10 mètres pour les bâtiments agricoles, et 8 mètres pour les habitations et leurs annexes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

Lorsqu'il s'agit d'un mur de soubassement surmonté d'une grille, la hauteur de ce mur est limitée à 0,80 m, et est mesurée à partir du niveau d'altimétrie de la route.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants dépassant cette hauteur.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Aspect général :

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du contexte environnant (constructions, organisation, paysages urbains, agricoles ou naturels, ...).

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole ou basque, ...).

Les projets de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, doivent prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux (dimensions matériaux couleurs,...).

Tous travaux ou modifications sur le bâti traditionnel et notamment sur les cabanons (toiture, couverture, percements...) doivent être faits dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante.

Implantation, terrassements, chemins d'accès :

Les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel. Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai (terrain en pente manifeste),
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Formes urbaines, volumes :

En ordre continu avec les bâtiments existants, la continuité de formes, de volumes, de lignes, et si possible de matériaux sera recherchée pour les façades sur rue.

Couvertures, toitures, accessoires :

Toitures des constructions anciennes ou neuves de parti architectural traditionnel

- Le matériau de couverture est de type tuiles de terre cuite (en restauration comme en rénovation),

Dans tous les cas, le matériau de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Capteurs solaires, verrières et châssis en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture (dimensions, position, proportions acceptables entre surface vitrée et surface courante de couverture),
- être parfaitement intégrés dans le plan de la couverture concernée (ni rehaut de type tabatière, ni creux). Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau,

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Paraboles et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent être implantées, sauf contrainte technique, de manière à ne pas être visibles des rues, voies et impasses, ouvertes à la circulation publique.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Enduits et couleurs de façade. :

Tous les matériaux qui - de par leur nature et les usages locaux (maçonneries de pierres médiocres, briques de terre cuite creuses, parpaings d'agglomérés de béton, bétons grossiers, ...) - sont destinés à être enduits, doivent l'être avec un mortier d'aspect traditionnel.

La couleur blanche et les enduits d'aspect plastifiant sont proscrits.

Pour les constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique, les couleurs des façades devront être en harmonie avec le contexte environnant.

Accessoires divers :

En règle générale les coffrets de comptage des concessionnaires publics ou privés, les boîtes à lettres..., doivent être encastrés (murs de façade, murs de clôture...).

Clôtures :

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels existants seront conservés et doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures qui ne sont pas obligatoires doivent présenter un aspect homogène à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les haies d'accompagnement, de protection ou de dissimulation des bâtiments agricoles ne doivent pas souligner la géométrie des bâtiments mais au contraire les intégrer dans la trame paysagère locale (orientation des alignements en fonction des vents, des écoulements des eaux, du réseau viaire, des expositions au soleil et des données générales du voisinage préexistantes...).

Elles seront constituées comme des halliers avec alternance d'arbustes et d'arbres, d'essences locales panachées à dominante caduque.

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, en évitant les haies monospécifiques en limite des parcelles.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Il est fait obligation de maintenir les haies ou alignement d'arbres identifiés comme « élément de paysage à préserver » sur les documents graphiques ou, sinon, de les remplacer par des plantations équivalentes d'essences locales.

Pour les constructions situées en bordure des massifs boisés, il est fait obligation de débroussaillage et d'entretien des espaces dans un périmètre de 50 mètres autour des constructions.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

Il s'agit d'une zone correspondant à des secteurs à protéger en raison notamment de la valeur des espaces naturels, de la qualité des sites et des paysages, de l'intérêt naturaliste ou écologique des milieux naturels rencontrés.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur **NE**, réservé à des services et des équipements d'intérêt collectif pour la mise en valeur du site du village et pour l'amélioration des conditions de circulation et de stationnement,
- Le secteur **NL** réservé à des activités de loisirs nautiques
- Le secteur **NJ** où la vocation d'espaces « jardinés » est à maintenir,

RAPPEL :

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Les éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans l'ensemble de la zone N sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage hôtelier,
- Les entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage de stationnement
- Les constructions à usage d'activités
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les constructions à usage de bureaux, d'équipement collectif, de restaurant, de commerces, et de services, en dehors des secteurs Ne et NL et selon les conditions définies à l'article N2,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les installations classées, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article N2.
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,

- Les piscines et bâtiments annexes non liés à une habitation existante,
- Les abris de jardins isolés en dehors du secteur **Nj** et dans les conditions définies à l'article N2,
- La démolition de murs de clôture en pierre en dehors de l'emprise strictement nécessaire à l'accès des constructions sur la parcelle et à l'élargissement des voies publiques, ou sauf en cas de reconstruction à l'identique.

Dans le secteur Nj : le changement de destination des cabanons de jardin existants.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisées dans la zone N, y compris dans les secteurs NE, NL, Nj, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exercice des activités du service public ferroviaire ainsi qu'à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter ou de réduire les nuisances vis à vis des lieux habités.
- A condition qu'elles soient liées aux habitations existantes, et qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation, sont autorisées :
 - ⇒ Les piscines
 - ⇒ Les annexes (abris de jardin, garage...) d'une surface unitaire hors œuvre de 20 m2 maximum par annexe.
- La restauration des ruines identifiées sur les documents graphiques, à condition de rester dans le volume bâti existant représenté par les murs porteurs extérieurs et de maintenir le caractère de l'architecture d'origine.
- L'extension d'une habitation existante (extension en neuf ou création de SHON par changement de destination d'une construction existante accolée à l'habitation), à condition que la surface hors œuvre nette de l'habitation après travaux ne dépasse pas 200 m2.
- La restauration, l'aménagement et la transformation à des fins d'habitation d'un bâtiment d'architecture traditionnelle d'intérêt patrimonial ou architectural (notamment cabanon de vignes ou de jardin en pierre de pays), autre qu'une construction constituée d'éléments préfabriqués ou à ossature légère, et à condition que :
 - La construction initiale ait une emprise au sol d'au moins 15 m2 avant travaux,
 - La surface hors œuvre nette après travaux ne dépasse pas 100 m2.

1-1 Dans le secteur NL :

- Les locaux techniques et installations nécessaires au fonctionnement des activités de sport et de loisirs nautiques
- A condition qu'elles soient liées aux activités de loisirs nautiques, sont également autorisées :
 - ⇒ les constructions à usage de bureaux, d'équipement collectif, de restaurant, de commerces, et de services,
 - ⇒ l'aménagement de bâtiments existants dans le cadre d'activités d'artisanat d'art.

1-2 Dans le secteur NE :

- Les constructions à usage de bureaux, d'équipement collectif, de commerces, et de services,

1-3 Dans le secteur Nj :

- Les abris de jardin à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 12 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****3.1. Accès :**

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**4.1. Eau potable :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou, infiltrées directement dans le sol ou, rejetées dans les exutoires naturels.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines (eaux pluviales issues des aires de stationnement aménagées) doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...).

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales pour les fonds inférieurs.

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de raccordement possible sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction rejetant des eaux usées qui ne serait pas raccordée au réseau public d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions devront respecter les marges de recul définies au plan.

En dehors de l'application des marges de recul définies sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, l'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant et sous réserve que les travaux envisagés ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres. Lorsque la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces habitables, cette largeur minimum peut être réduite à 2,50 mètres.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général, aux piscines, qui peuvent être édifiées selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

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

Non réglementée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 8 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'installations à caractère technique, ainsi qu'à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètres. Lorsqu'il s'agit d'un mur de soubassement surmonté d'une grille, la hauteur de ce mur est limitée à 0,80 m, et est mesurée à partir du niveau d'altimétrie de la route. Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants dépassant cette hauteur.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Aspect général :

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du contexte environnant (constructions, organisation, paysages urbains, agricoles ou naturels, ...).

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole ou basque, ...).

Les projets de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, doivent prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux (dimensions matériaux couleurs,...).

Tous travaux ou modifications sur le bâti traditionnel et notamment sur les **cabanons de vigne** (toiture, couverture, percements...) doivent être faits dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante.

Implantation, terrassements, chemins d'accès :

Les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel. Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai (terrain en pente manifeste),
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Formes urbaines, volumes :

En ordre continu avec les bâtiments existants, la continuité de formes, de volumes, de lignes, et si possible de matériaux sera recherchée pour les façades sur rue.

Couvertures, toitures, accessoires :

Toitures des constructions anciennes ou neuves de parti architectural traditionnel

- Le matériau de couverture est de type tuiles de terre cuite (en restauration comme en rénovation),

Dans tous les cas, le matériau de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Capteurs solaires, verrières et châssis en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture (dimensions, position, proportions acceptables entre surface vitrée et surface courante de couverture),
- être parfaitement intégrés dans le plan de la couverture concernée (ni rehaut de type tabatière, ni creux). Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau,

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Paraboles et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent être implantées, sauf contrainte technique, de manière à ne pas être visibles des rues, voies et impasses, ouvertes à la circulation publique.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Enduits et couleurs de façade. :

Tous les matériaux qui - de par leur nature et les usages locaux (maçonneries de pierres médiocres, briques de terre cuite creuses, parpaings d'agglomérés de béton, bétons grossiers, ...) - sont destinés à être enduits, doivent l'être avec un mortier d'aspect traditionnel.

La couleur blanche et les enduits d'aspect plastifiant sont proscrits.

Pour les constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique, les couleurs des façades devront être en harmonie avec le contexte environnant.

Accessoires divers :

En règle générale les coffrets de comptage des concessionnaires publics ou privés, les boîtes à lettres..., doivent être encastrés (murs de façade, murs de clôture...).

Clôtures :

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels existants y compris les portails et portillons anciens seront conservés et doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures qui ne sont pas obligatoires doivent présenter un aspect homogène à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, en évitant les haies monospécifiques en limite des parcelles.

Il est fait obligation de maintenir les haies ou alignement d'arbres identifiés comme « élément de paysage à préserver » sur les documents graphiques ou, sinon, de les remplacer par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Pour les constructions situées en bordure des massifs boisés, il est fait obligation de débroussaillage et d'entretien des espaces dans un périmètre de 50 mètres autour des constructions.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.
