

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

POS	PRESCRIT	PROJET ARRETE	PUBLIE	APPROUVE
Elaboration	27.02.1984	30.09.1986	10.03.1989	25.09.1991
Révision n°1	13.05.1997	02.02.1999		09.11.1999
PLU	PRESCRIT	PROJET ARRETE		APPROUVE
Révision	07.10.2003	11.07.2007		12.02.2008

Mairie de SABLONCEAUX
86 Rue de la Mairie – 17600 SABLONCEAUX
☎ : 05.46.94.71.01



Cabinet DEVOUGE Géomètre-Expert Tél : 05.46.38.38.00
61 Avenue Daniel Hedde B.P. 24 - 17202 ROYAN cédex
Adresse internet : cdevouge@wanadoo.fr

CONTENU DU REGLEMENT

Titre 1 Dispositions Générales

Titre 2 Zone urbaines

**Zone UB
Zone Uc
Zone UX**

Titre 3 Zones à urbaniser

**Zone AU
Zone AUI
Zone AUx**

Titre 4 Zones naturelles

**Zone N
Zone Nh**

Titre 5 Zones agricoles

Zone A

**TITRE I :
DISPOSITIONS GENERALES**

SOMMAIRE

Article 1 : Champ d'application territorial du plan d'occupation des sols**Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

- 1°) Le règlement national d'urbanisme : les articles d'ordre public
- 2°) Les périmètres visés à l'article R.123-19 du code de l'urbanisme
- 3°) Les dispositions relatives au sursis à statuer
- 4°) Les opérations d'utilité publique
- 5°) Les règles spécifiques aux lotissements
- 6°) Les dispositions relatives aux réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité
- 7°) Les dispositions relatives aux plans d'alignements
- 8°) Les dispositions relatives aux retraits d'implantation (autoroutes, routes express, déviations, routes classées à grande circulation)

Article 3 : Division du territoire en zones**Article 4 : Adaptations mineures**

ANNEXES

ANNEXE 1 : Rappel de législations et réglementations rendues possibles par le P.O.S.

- * effets attachés aux emplacements réservés
- * effets attachés aux espaces boisés classés
- * effets attachés au coefficient d'occupation des sols et à son dépassement
- * participations en matière de stationnement
- * effets attachés aux sites archéologiques
- * effets attachés aux ouvrages techniques
- * effets attachés aux bâtiments sinistrés

ANNEXE 2 : Rappel de textes

- * Travaux exemptés du permis de construire
- * Permis de démolir
- * Déclaration d'édification de clôture
- * Installations et travaux divers
- * Camping et stationnement de caravanes

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et suivants, et R.123. 1 et suivants du code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION
TERRITORIAL DU PLAN**

Le Plan d'Occupation des Sols dont fait partie le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Sablonceaux située dans le département de la Charente Maritime.

**ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU
REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS
RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

☞ Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1°) Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme (R.N.U.)

Les règles de ce plan local d'urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R111-4, R111.15 et R 111.21, rappelés ci-dessous qui restent applicables.

Article R 111.2 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111.4 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.15 :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.21 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêts des lieux avoisinants, aux sites, aux

paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2°) Les périmètres visés à l'article R.123-19 du code de l'urbanisme

- Les zones à l'intérieur desquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Le permis de démolir est exigé :

- dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites,
- dans les zones délimitées par un plan local d'urbanisme en application du 7ème de l'article L.123.1.
- aux immeubles et parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.
- dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain (Z.P.P.A.U.) créées en application de l'article 70 de la loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.

- les périmètres à l'intérieur desquelles s'applique le droit de préemption urbain

Article L.211-1 :

Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU) délimitées par ce plan ainsi que tout ou partie de leur territoire couvert par un plan d'aménagement de zone approuvé en application de l'article L.311.7 ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L.313.1.

Le droit de préemption ainsi institué est exercé en vue de la réalisation dans l'intérêt général des actions ou opérations d'aménagement qui ont pour objet de mettre en oeuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs et de lutter contre l'insalubrité.

3°) Les dispositions relatives au sursis à statuer

Art L.111.7 :

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L.111.9 et L.111.10 du présent titre, ainsi que par les articles L.123.5 (alinéa 1), L.123.7 et L.313.2 (alinéa 2).

- * L.111.9 (enquête préalable à la D.U.P. d'une opération)
- * L.111.10 (mise à l'étude de travaux publics, d'une opération d'aménagement ou d'intérêt national)
- * L.123.5 et L.123.7 (élaboration et révision d'un PLU, périmètre des Z.A.C.)
- * L.313.2 (étude d'un secteur sauvegardé).

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder 2 ans.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une décision législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder 3 ans.

4 °) Les dispositions relatives aux réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

Lorsque compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, **le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.**

5°) Les opérations d'utilité publique

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

6°) Les règles spécifiques aux lotissements

Lorsqu'un plan d'occupation des sols ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après la décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement sont opposables.

Les règles spécifiques des lotissements s'appliquent concomitamment au plan local d'urbanisme.

Les lotissements concernés par le maintien de ces règles sont répertoriés en annexe du présent dossier.

7°) Les dispositions relatives aux retraits d'implantation (autoroutes, routes express, déviations, routes classées à grande circulation)

Art. L.111.1.4 :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

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

Axe concerné : RN 150.

Arrêté du 30 mai 1996 et arrêté préfectoral 99 2695 :

Les infrastructures routières interurbaines bruyantes sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit généré. La RN 150 est classée en catégorie 2. Cela implique des conditions d'isolation phonique des constructions en fonction de leur éloignement de part et d'autre de l'infrastructure routière jusqu'à une distance de 250 mètres.

& Le présent règlement ne fait pas obstacle aux prescriptions prises au titre de législations spécifiques :

- **Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol créées en application de législations particulières. Celles-ci font l'objet d'une annexe au présent règlement et sont reportées sur le document graphique intitulé "Plan des Servitudes d'Utilité Publique";

- **Les installations classées pour la protection de l'environnement ;**

- Les dispositions relatives à l'application des articles 199 et 200 du **code Forestier**, livre V ;

- Les dispositions relatives à la **protection de la réception des signaux de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence :**

loi n° 74.696 du 7 août 1974 article 23 modifié par l'article 72 de la loi n° 76.1285 du 31 décembre 1976 ;

- Les objectifs d'**isolation acoustique** des constructions définis par les arrêtés du 14 juin 1969 et du 6 octobre 1978 modifiés le 23 février 1983 ;

- Des dispositions du **code Minier** ;

- Des dispositions du **code de la Santé publique** et du **Règlement Sanitaire Départemental** ; ainsi que l'arrêté du Ministre de l'Environnement du 6 mai 1996.

- Des dispositions relatives à la **défense contre l'incendie** (circulaire interministérielle n° 465 du 10.12.51 et arrêté préfectoral du 11.09.73) ;

- Les dispositions relatives à la **réception satisfaisante des émissions T.V.** (article L.112.12 du code de l'Urbanisme et de la Construction) ;

- L'arrêté du 20 août 1985 relatif aux bruits émis dans l'environnement par les installations classées;

- Le décret du 5.02.86, article 1er relatif **aux vestiges et sites archéologiques**: lorsqu'une opération des travaux ou des installations soumis à l'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 est délivré après avis du Commissaire de la République qui consulte le directeur des Antiquités.

En ce qui concerne le permis de démolir, faute d'avis motivé du Commissaire de la République dans le délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis, un avis favorable est réputé intervenu dans les conditions précisées ci-dessus.

- Les dispositions relatives à la loi "paysages"

- Les dispositions relatives à la loi sur l'Eau du 31/12/1992. Ainsi, la loi sur l'eau impose aux communes :

1 - de définir le zonage des techniques d'assainissement (collectif, autonome, individuel)

2 - de prendre en charge les dépenses liées au collectif (investissement, fonctionnement)

3 - de prendre en charge les dépenses liées au contrôle des assainissements individuels. E contrôle des installations individuelles devra être effectif en 2005.

- Les dispositions relatives à la Loi d'Orientation pour la Ville (L.O.V.)

- Les dispositions relatives à la loi sur la protection de l'Environnement

LES SITES INTERESSANT LA COMMUNE DE SABLONCEAUX SONT REPORTES SUR LE PLAN DES SERVITUDES ET LE PLAN DE ZONAGE.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles délimitées sur les documents graphiques à l'échelle 1/5000^{ème} (pour la totalité de la commune) et 1/2500^{ème} (pour Saint André, Le Pont, Toulon, Chez Chailloux).

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II ci-après sont :

- la zone Ub,
- la zone Uc,
- la zone UX.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III ci-après sont :

- la zone AU,
- la zone AUI,
- la zone AUX.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV ci-après sont :

- la zone N,
- la zone Nh,

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V ci-après sont :

- la zone A.

Les documents graphiques comportent en outre les indications relatives aux emplacements réservés, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts et les indications relatives aux espaces boisés classés. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage conformément à la légende.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Ces adaptations ne peuvent être admises que pour les articles 3 à 13 inclus.

* Les dispositions des articles 1, 2, 14, et 15 ne peuvent faire l'objet, ni d'adaptation ni de dérogation.

* D'une manière générale, pour les règles quantifiées, elles ne pourront excéder 10 % des exigences réglementaires.

* La reconstruction à l'identique, après sinistre, d'un bâtiment non conforme aux règles de la zone considérée, peut être autorisée.

* Ces adaptations sont instruites par le service chargé de l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation des sols et sont décidées par le Maire ou le Préfet dans le cadre de leurs compétences respectives.

* 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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

* Les constructions en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt public, peuvent être autorisées sur avis motivé du Maire dans toutes les zones du territoire couvert par la plan local d'urbanisme, sous réserve d'une prise en considération de leur intégration dans le site. Des dispositions particulières d'implantation par rapport aux emprises publiques ou aux limites séparatives pourront être admises pour ces constructions, notamment au regard d'impératifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

1) Bâti ancien

Les possibilités de rénovation et de transformation des constructions existantes sont liées dans certaines zones ou secteurs à la qualité du bâti ancien. Par une dénomination de « bâti ancien », le règlement entend considérer les constructions édifiées en moellons ou pierres de tailles ou destinées à recevoir un bardage extérieur en moellons ou pierres de tailles. Ces constructions doivent être équipées de charpentes traditionnelles en bois et couvertes en tuiles.

2) Arbres de haute tige

Sont considérés comme arbres de hautes tiges, les arbres destinés à atteindre une hauteur supérieure à 3m à leur maturité.

- ANNEXES -

ANNEXE 1 : RAPPEL DE LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RENDUES POSSIBLES PAR LE PLU
--

↪ Effets attachés aux Emplacements Réservés :

La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un plan local d'urbanisme.

La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.123.9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la Mairie de la commune où se situe le bien.

Les délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postal ou de la décharge.

La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L.123.9.

Le Maire transmet la demande dans les huit jours qui suivent son dépôt, à la Collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve.

La publicité collective prévue au troisième alinéa de l'article L.123.9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affiche sur le lieu ou à proximité du bien visible, de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le département. Il doit préciser, en caractères apparents que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de deux mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi elles seront déchués de tous droits à l'indemnité.

Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L.123.9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge à la Mairie de la commune où est situé le bien.

Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunale est compétent pour l'établissement des documents d'urbanisme, le Maire transmet la mise en demeure au président de l'établissement public aux fins de mise à jour du plan local d'urbanisme. L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du plan local d'urbanisme, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi. L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire.

↪ Effets attachés aux espaces boisés classés :**Art L.130.1 :**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code Forestier,

- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 août 1963,

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

L'autorisation de coupes et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421.2.1 et L.421.2.8.

Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421.4, la décision ne devient exécutoire que 15 jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au

représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421.9 sont alors applicables,

- dans les autres communes, au nom de l'Etat.

↪ Effets attachés au coefficient d'occupation des sols et à son dépassement :

Un plan local d'urbanisme peut fixer pour chaque zone ou partie de zone, en fonction notamment de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation, et de la nature des constructions à édifier, un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent, éventuellement pour chaque nature de construction, la densité de construction qui y est admise...

Lorsque l'application des règles mentionnées aux 2° et 3° de l'article L.123.1 permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ou impose le respect de servitudes ou obligations impliquant un dépassement de cette norme, le constructeur est tenu de verser une participation...

↪ Participations en matière de stationnement :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un Plan local d'urbanisme ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes et exerçant la compétence définie à l'article 4.12° de la loi n° 66-1069 du 31 décembre 1966, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Article 29 de la loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat :

Il n'est pas imposé de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat (Prêts locatifs Aidés à financement très social = PLA-TS) destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

↪ Effets attachés aux vestiges archéologiques :

En application de l'article 1er du décret n°86.192 du 5 février 1986, le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers, sur et aux abords des sites et zones archéologiques qu'ils risqueraient de compromettre.

Rappel de l'article R 111.3.2 du Code de l'urbanisme : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions

spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique.

Les découvertes de vestiges archéologiques : doivent être déclarées auprès du Ministère de la Culture et de la Francophonie, Direction Régionale des Affaires Culturelles de Poitou-Charentes - Service Régional de l'Archéologie - à POITIERS conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques.

↪ Effets attachés aux ouvrages techniques :

Les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'intérêt public (château d'eau, pylônes électriques, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement, déchetterie ou unité de traitement des ordures ménagères par exemple) ainsi qu'aux équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés.

Toutefois, les postes de transformation d'une surface inférieure à 20 m² quelle que soit la zone, seront soumis aux règles d'implantation ci-après :

- * implantation par rapport aux voies et emprises publiques : implantation à l'alignement actuel ou futur, sauf problème éventuel de visibilité et sécurité ;
- * implantation par rapport aux limites séparatives : implantation à 3 m ou en limite séparative à savoir : "touchant une voie". Minimum à respecter : 1 m en fond de parcelle.

↪ Effets attachés aux bâtiments sinistrés :

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre et respecte la destination initiale du bâtiment.

ANNEXE 2 : RAPPEL DE TEXTES**Travaux exemptés du permis de construire :**

Sont exemptés du permis de construire sur l'ensemble du territoire, les constructions visés aux l'article R.421.2 à R421.8 du code de l'urbanisme.

Permis de démolir :

Le permis de démolir est exigé :

- dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites,
- dans les zones délimitées par un plan local d'urbanisme, en application du 7ème de l'article L.123.1.
- aux immeubles et parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Déclaration d'édification de clôture :

- l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable déposée en mairie.
- L'autorité administrative veillera à ce que les prescriptions contenues dans l'article 11 relatives aux clôtures soient respectées.
- L'édification d'une clôture peut être refusée lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.
- Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration..

Installations et travaux divers :**Articles R.421.23 et suivants du code de l'urbanisme :**

Dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme, les réalisations suivantes sont soumises à déclaration :

- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir entre 10 et 49 unités.
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol, à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excèdent 2 mètres.

Camping et stationnement de caravanes :**Article R.421.23 du code de l'urbanisme :**

Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est soumise à d'éclaration préalable par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée, ou pour toute autre personne ayant la jouissance du terrain.

Toutefois, en ce qui concerne les caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, la déclaration préalable n'est exigée que si le stationnement de plus de trois mois est continu.

L'autorisation de stationnement de caravanes n'est pas nécessaire si le stationnement a lieu :

- sur les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, régulièrement autorisés et classés;
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

Zone de Bourg ou de Faubourg
“ Ub ”

Caractère et vocation de la zone : zone préférentielle d'habitat avec une densité élevée dans un cadre homogène à préserver.

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

ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

- Les silos et bâtiments agricoles.
- Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, pisciculture, écurie, étable ...)
- Les constructions à usage d'entrepôts, à usage industriel ou commercial
- Les dépôts de ferrailles
- Les dépôts de déchets de toute nature.

Installations classées

- Les installations classées nouvelles
- La création de chais et distilleries
- Les dépôts d'hydrocarbures

Carrières

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

Installations et travaux divers

- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442.2 du code de l'Urbanisme qui ne sont pas liés à des travaux de construction
- Le garage collectif des caravanes.
- Les dépôts de véhicules accidentés ou usagés.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

- Le stationnement de caravanes isolées.
- L'aménagement de terrains de camping, et de parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.).

ARTICLE Ub 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

Les constructions à usage artisanal, commercial et de services ne devront pas procurer de nuisances au voisinage, notamment en ce qui concerne le bruit et les odeurs.

Le stationnement de caravanes isolées sous réserves qu'il s'exerce sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, conformément à l'article R 443.4 du code de l'Urbanisme et qu'il ne concerne pas plus d'une caravane par unité foncière.

L'aménagement ou la transformation de bâtiments agricoles existants peut être autorisé à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Section 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ub 3 : ACCES ET VOIRIE

✧ ACCES

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

3.3 3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

3.5 - Les accès de la voie publique : des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

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

3.7 - Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

3.8 - Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

✧ VOIRIE

3.9 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.12 - Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

3.14 - Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

3.15 - Les voies en impasse ouverte à la circulation publique et desservant plus de deux logements doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ub 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**❖ EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, toute construction ou tout aménagement destiné au tourisme ou à l'accueil du public, doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

❖ ASSAINISSEMENT***Eaux usées domestiques et industrielles***

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

4.3 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

4.4 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du gestionnaire du réseau qui pourra exiger des prétraitements.

Eaux pluviales

4.6 - En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Autres réseaux

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être souterrains.

4.8 - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

4.9 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera obligatoirement souterrain.

4.10 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrains.

ARTICLE Ub 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – Sans objet.

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

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance comprise entre 0 et 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

6.2 - Toutefois, les extensions et aménagements de bâtiments existants implantés sur un retrait plus important de l'alignement peuvent être autorisés s'ils respectent le même alignement que le bâtiment principal.

6.4 - Toutefois, l'implantation sur un retrait supérieur à 5m de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- * La construction nouvelle est édifiée à l'alignement d'une construction existante située sur le fonds voisin et implantée avec un retrait supérieur à 5m de l'alignement.
- * Les caractéristiques de l'espace compris dans la bande de 0 à 5m depuis l'alignement ne permettent pas l'implantation du bâtiment projeté.

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

Si les constructions ne sont pas édifiées le long des limites séparatives, elles devront s'éloigner de ces limites d'une distance égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m.

8.2 - Cette distance ne s'applique pas entre deux bâtiments annexes non contigus.

ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL

En l'absence d'assainissement collectif, l'emprise au sol sera limitée par les marges de recul imposées en fonction du dispositif d'assainissement individuel retenu.

ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 - Pour les annexes non accolées à la construction principale, la hauteur maximum est fixée à 3,50 m au faîtage.

ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR

❖ HABITATIONS

Aspect général

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

11.3 - Toute architecture typiquement étrangère à la région est interdite.

11.4 - L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Matériaux

11.7 - Sont interdits :

- * le recours à des matériaux différents pour les soubassements et le haut des façades commerciales installées en rez-de-chaussée ;
- * les peintures et les revêtements colorés de façon vive ;
- * les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment ;
- * la peinture et le ravalement à sec en cas d'utilisation de la pierre de taille.

11.8 - Sont tolérés :

- le bois et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif
- les matériaux verriers pour la construction de vérandas.

Toitures

11.9 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire (il est alors conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée),

11.10 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

11.11 - Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en limite séparative avec faitage sur la limite et accolés à un bâtiment édifié sur le fonds voisin.

Murs

11.12 - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...etc.) est interdit.

11.13 - Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, en moellons, enduit, recouvert d'un badigeon ou peint sans addition de colorant ou couvert d'un bardage bois. Les enduits et badigeons s'inspireront, pour la teinte et les matériaux de ceux utilisés dans la région.

Clôtures

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

Leur hauteur ne pourra excéder 2 m le long des limites séparatives entre fonds voisin.

Leur hauteur devra être comprise entre 1,20 et 1,50 le long des voies ouvertes à la circulation publique

11.15 - En limite des voies et des places publiques, les clôtures seront soit :

* de type végétal doublé d'un grillage de couleur verte si nécessaire d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,50m (l'utilisation des essences locales est préconisée : églantier, fusain d'Europe, troène, épine noire, érable, noisetier, lilas, laurier-tin, chèvrefeuille).

* ou réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur sera comprise entre 1,20m et 1,50m. Les matériaux utilisés seront identiques à ceux de l'habitation.

* ou réalisées sous forme d'un mur bahut de hauteur inférieure ou égale à 0,8 m, surmonté d'une claire-voie. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1,20 et 1,50.

* la limite de hauteur ne prend pas en compte les piliers et le portail.

❖ BATIMENTS ANNEXES

11.16 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, ...etc., devront être couverts avec les mêmes matériaux que ceux des constructions à usage d'habitation. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

❖ CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES ET AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS

11.17 - Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, bureaux, activités sportives, ...etc., ne pourront pas être réalisés en bardage métallique.

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

11.19 - Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

❖ RESTAURATIONS DE CONSTRUCTIONS

Lorsqu'il s'agit de constructions anciennes en pierres existantes :

Toitures

11.20 - Les toitures seront restaurées à l'identique en tuiles canal en conservant les tuiles de terre cuite courantes et couvrantes séparées. Les tuiles à crochets peuvent être autorisées si l'aspect n'est pas modifié. Les tuiles canal anciennes, posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées. L'apport de tuiles neuves peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

Maçonnerie

11.21 – Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le jointoiment doit affleurer le nu de la pierre, sans creux, ni saillie avec un mortier de chaux et de sable. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays de même nature (calcaire). Les murs en moellons seront obligatoirement enduits. Dans ce cas, l'enduit sera réalisé de façon traditionnelle avec un mélange de chaux et de sable du pays, il sera affleurant, sans surépaisseur par rapport au nu de la maçonnerie en pierre de taille. Les constructions annexes ou non enduites à l'origine feront exception à cette règle.

Ouvertures

11.22 – Les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible. Les menuiseries seront placées en retrait, soit à 0.20 m par rapport au nu de la maçonnerie. Les menuiseries resteront en bois peints. Les fenêtres sont également à grands carreaux avec petits bois extérieurs. L'apport des matériaux de substitution ne peut être qu'exceptionnel et devra faire l'objet d'une composition soignée. Les volets seront en bois peints à lames verticales sans barres, ni écharpes. Les portes de garage seront également en bois.

ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

12.2 - Il est exigé 2 emplacements par logement, plus un emplacement par tranche entière de deux logements arrondie à l'unité supérieure (ex : 1 place pour deux logements, 2 places pour 3logements, 2places pour 4logements,...).

12.3 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

* 60 m2 de construction d'activités tertiaires (bureaux, commerces, artisanat, services, etc.)

* 20 m2 de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc.)

* établissement primaire : 1 place par classe ; école maternelle : 2 places par classe

* Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.4 - Les dimensions minimums à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,50mx5m, non compris les accès.

ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2 - L'aménagement d'espaces verts et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

13.3 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.4 - Les surfaces libres de toutes constructions doivent être entretenues.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE Ub 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

<p style="text-align: center;">Zone à prédominance pavillonnaire</p> <p style="text-align: center;">“ Uc ”</p>
--

Caractère et vocation de la zone : Zone d'habitation à prédominance de tissu pavillonnaire discontinu.

<p style="text-align: center;">Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</p>

ARTICLE Uc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- Les silos et bâtiments agricoles.
- Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, écurie, bergerie, étable, pisciculture...liste non exhaustive) même lorsqu'ils ne constituent pas une activité professionnelle.
- Les constructions à usage d'entrepôts, à usage industriel ou commercial dont le volume ou l'aspect ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone.
- Les dépôts de ferrailles
- Les dépôts de déchets de toute nature.

Installations classées

- Les installations classées nouvelles et leur extension à l'exception de celles visées à l'article 2.
- La création de chais et distilleries
- Les dépôts d'hydrocarbures à l'exception de ceux visés à l'article 2.

Carrières

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

Installations et travaux divers

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R 442.2 du code de l'Urbanisme.
- Le garage collectif des caravanes.
- Les dépôts de véhicules accidentés ou usagés.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

- Le stationnement de caravanes isolées.
- L'aménagement de terrains de camping, et de parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.).

ARTICLE Uc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

- La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, qui ne serait pas conforme au règlement de la zone, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11 et que son volume soit identique au volume initial.
- Les constructions à usage artisanal, commercial et de services ne devront pas procurer de nuisances supplémentaires au voisinage, notamment en ce qui concerne le bruit et les odeurs.
- Le stationnement de caravanes isolées sous réserves qu'il s'exerce sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, conformément à l'article R 443.4 du code de l'Urbanisme et qu'il ne concerne pas plus d'une caravane par unité foncière.

Installations classées

- Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des activités autorisées dans la zone.
- Les installations classées nouvelles soumises à déclaration à condition :
 - * qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
 - * que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent ;
 - * que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants.

L'aménagement ou la transformation (sans extension) de bâtiments agricoles existants, dont la création est interdite dans la zone, peut être autorisé à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

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

ARTICLE Uc 3 : ACCES ET VOIRIE**◆ ACCES**

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

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur ne sera pas inférieure à 4 m.

3.3 - sans objet

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

3.5 - Les accès de la voie publique : des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

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

3.7 - Les constructions ou activités peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

3.8 - Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

❖ VOIRIE

3.9 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi qu'aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

3.14 - Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

3.15 - Les voies en impasse ouverte à la circulation publique et desservant plus de deux logements doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

3.16 - Les voies en impasse ne doivent pas excéder 100 m.

ARTICLE Uc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

❖ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, toute construction ou tout aménagement destiné au tourisme ou à l'accueil du public, doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

❖ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

4.4 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du gestionnaire du réseau qui pourra exiger des prétraitements.

4.5 - Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné qui pourra exiger des prétraitements.

Eaux pluviales

4.6 - les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération, au terrain et à la limitation des débits évacués de la propriété.

4.7 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public lorsqu'il existe de telle sorte que l'écoulement du débit de fuite soit assuré sans stagnation.

Autres réseaux

4.8 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.9 - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

4.10 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera obligatoirement souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

4.11 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE Uc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – Sans objet.

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

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées à cinq mètres (5 m) au moins de l'alignement, sur toute la hauteur du bâtiment.

Cet article s'applique à la limite d'emprise des voies publiques et des chemins ruraux, et des voies privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique.

6.2 - En cas de rénovation (avec ou sans démolition préalable), reconstruction, ou extension d'un immeuble implanté d'une manière autre que celle imposée, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'identique.

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

Si les constructions ne sont pas édifiées le long des limites séparatives, elles devront s'éloigner de ces limites d'une distance égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m.

8.2 - Cette distance ne s'applique pas entre deux bâtiments annexes non contigus.

ARTICLE Uc 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - La surface de l'emprise totale des constructions doit rester inférieure à 30 % de l'emprise de l'unité foncière sauf pour les projets à usage d'activités pour lesquels l'emprise totale des constructions peut atteindre 40 %.

9.2 - Dans un lotissement ou groupe d'habitations, cette emprise doit rester inférieure à 30 % de la surface de chaque lot.

9.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE Uc 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Uc 11 : ASPECT EXTERIEUR

❖ HABITATIONS

Aspect général

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.2 - Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

11.3 - Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

11.4 - L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

11.5 - Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques indiqués sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

11.6 - La publicité, les enseignes et pré enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

Matériaux

11.7 - Sont interdits :

* le recours à des matériaux différents pour les soubassements et le haut des façades commerciales installées en rez-de-chaussée ;

* les peintures et les revêtements colorés de façon vive ;

* les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment ;

* la peinture et le ravalement à sec en cas d'utilisation de la pierre de taille.

11.8 - Seront tolérés :

■ le bois et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif

■ les matériaux verriers pour la construction de vérandas.

Toitures

11.9 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire (il est alors conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée).

11.10 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

11.11 - Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en limite séparative avec faitage sur la limite, et accolés à un bâtiment édifié sur le fonds voisin.

Murs

11.12 - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) est interdit.

11.13 - Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, en moellons, enduit, soit recouvert d'un badigeon ou d'un bardage bois. Les teintes et matériaux utilisés pour les badigeons et les enduits devront s'inspirer de ceux utilisés dans la région.

Clôtures

11.14 - Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

11.15 - En limite des voies et des places publiques, les clôtures seront :

* de type végétal doublé d'un grillage de couleur verte si nécessaire d'une hauteur de limitée à 1,30m (l'utilisation des essences locales est préconisée : églantier, fusain d'Europe, troène, épine noire, érable, noisetier, lilas, laurier-tin, chèvrefeuille).

* ou réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur sera comprise entre 1m et 1,30m. Les matériaux utilisés seront identiques à ceux de l'habitation.

* ou réalisées sous forme d'un mur bahut de hauteur \leq à 0,8 m, surmonté d'une claire-voie. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1m et 1,30m.

* la limite de hauteur ne prend pas en compte les piliers et le portail.

✦ **BATIMENTS ANNEXES**

11.16 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc., devront être couverts en tuiles et revêtus d'un enduit.

Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

* Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec les espaces environnants (implantation au sein d'une parcelle déjà boisée).

✦ **CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES ET AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS**

11.17 - Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives, etc. ..., devront être réalisés en maçonnerie sans bardage métallique.

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

11.19 - Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

✦ **RESTAURATIONS DE CONSTRUCTIONS**

Lorsqu'il s'agit de constructions anciennes en pierres existantes :

Toitures

11.20 - Les toitures seront restaurées à l'identique en tuiles canal en conservant les tuiles de terre cuite courantes et couvrantes séparées. Les tuiles à crochets peuvent être autorisées si l'aspect n'est pas modifié. Les tuiles canal anciennes, posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées. L'apport de tuiles neuves peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

Maçonnerie

11.21 - Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le jointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux, ni saillie avec un mortier de chaux et de sable. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays de même nature (calcaire). Les murs en moellons seront obligatoirement enduits. Dans ce cas, l'enduit sera réalisé de façon traditionnelle avec un mélange de chaux et de sable du pays, il sera affleurant, sans surépaisseur par rapport au nu de la maçonnerie en pierre de taille. Les constructions annexes ou non enduites à l'origine feront exception à cette règle.

Ouvertures

11.22 – Les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible. Les menuiseries seront placées en retrait, soit à 0.20 m par rapport au nu de la maçonnerie. Les menuiseries resteront en bois peints. Les fenêtres sont également à grands carreaux avec petits bois extérieurs. L'apport des matériaux de substitution ne peut être qu'exceptionnel et devra faire l'objet d'une composition soignée. Les volets seront en bois peints à lames verticales sans barres, ni écharpes. Les portes de garage seront également en bois.

ARTICLE Uc 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assurée en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

12.2 - Il est exigé 2 emplacements par logement, plus un emplacement par tranche entière de deux logements arrondie à l'unité supérieure (ex : 1 place pour deux logements, 2 places pour 3logements, 2places pour 4logements,...)

12.3 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

* 45 m2 de construction d'activités tertiaires (bureaux, commerces, artisanat, services, etc.)

* 20 m2 de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc.)

* établissements d'enseignement :

- établissement primaire : 1 place par classe ; école maternelle : 2 places par classe

* Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.4 - Les dimensions minimum à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,50x5m.

ARTICLE Uc 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

13.2 - Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues.

13.3 - L'aménagement d'espaces verts et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble aboutissant à la création de cinq logements ou plus.

13.4 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE Uc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,3.

<p style="text-align: center;">Zone d'activités artisanales et industrielles</p> <p style="text-align: center;">“ UX ”</p>
--

Caractère et vocation de la zone : Il s'agit d'une zone à vocation artisanale, commerciale ou industrielle.

<p style="text-align: center;">Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</p>

ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- Les constructions isolées ou groupées à usage d'habitation.
- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Le dépôt de déchets de toute nature à l'exception des dépôts temporaires organisés pour les besoins du service public pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.
- Les lotissements à usage d'habitation
- Les dépôts de ferrailles.

Carrières

- Les carrières et gravières.

Installations et travaux divers

- Le dépôt de véhicules accidentés ou usagés.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

- Les terrains de camping et de caravaning.

ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

- Les constructions à usage d'habitation sous réserves qu'elles soient liées au bon fonctionnement des installations ou activités implantées sur le terrain.

Les locaux d'habitation devront être obligatoirement incorporés à l'un des bâtiments d'activités et représenter une partie accessoire du projet.

- La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11 et que son volume soit identique au volume initial.

Installations classées

□ Les nouvelles activités soumises à la réglementation des installations (à autorisation ou déclaration) ainsi que leurs extensions à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.

Installations et travaux divers

□ Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisées dans la zone.

Section 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UX3 : ACCES ET VOIRIE

✧ ACCES

3.1 - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.

3.2 - Une unité foncière faisant l'objet d'une opération de construction ne pourra avoir plus d'un accès sur la voie publique à moins que le constructeur n'apporte la preuve d'une nécessité technique.

3.3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

✧ VOIRIE

3.4 - Le permis peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.5 - Les voies nouvelles et les passages privés desservant une ou plusieurs unités foncières doivent avoir au moins 6 m d'emprise.

3.6 - Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

3.7 - Les voies se terminant en impasse doivent comporter :

* dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution (à l'intérieur de laquelle doit pouvoir s'inscrire un cercle de 22 m de diamètre) hors les trottoirs, permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour ou

* Un dispositif permettant un demi-tour par une seule marche arrière.

ARTICLE UX4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

✧ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

✧ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Lorsqu'il existe, le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction engendrant des eaux usées.

4.3 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du gestionnaire du réseau qui pourra exiger des prétraitements.

4.4 - Toute évacuation des eaux usées industrielles non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné qui pourra exiger des prétraitements.

4.5 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Eaux pluviales

4.6 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public lorsqu'il existe de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération, au terrain et à la limitation des débits évacués de la propriété

Autres réseaux

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux différents réseaux doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.8 - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

4.9 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements à vocation principale d'activités, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

ARTICLE UX5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – Lorsque les terrains ne sont pas desservis par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées, ils doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires, en fonction de l'établissement et des quantités d'eau polluantes rejetées (eaux usées, vannes et industrielles), conformément à la réglementation en vigueur.

5.2 - Il n'est pas fixé de règle pour :

- * Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure;
- * Les bâtiments annexes,
- * Les extensions des constructions existantes.

ARTICLE UX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions doivent être édifiées à cinq mètres (5 m) au moins de l'alignement des voies existantes ou à créer et à 20m au moins de l'axe de la RD117.

6.2 - Pourront déroger à ces règles à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- * Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics.

* Les postes de transformation en cabine de superficie inférieure ou égale à 10 m² peuvent être implantés à l'alignement.

ARTICLE UX7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Si les constructions ne sont pas édifiées le long des limites séparatives, elles devront s'éloigner de ces limites d'une distance égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 5 m.

7.2 – Pourront déroger à cette règle :

- les postes de transformation en cabine de superficie inférieure ou égale à 15m².
- les extensions des bâtiments existants qui présentent une implantation différente

ARTICLE UX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 5 m.

8.2 - Cette distance est ramenée à 3 m minimum pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE UX9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.

9.2 - L'emprise au sol pourra dépasser 50 % de la surface du terrain pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics.

ARTICLE UX10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 11 m mesurés du sol naturel à l'égout des toitures, sauf exigences techniques particulières.

10.2 - Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc. ...). ne peuvent excéder 18 m pour les structures pleines et 25 m pour les structures creuses (pylônes) :

ARTICLE UX11 : ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1 - Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

11.2 - Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

11.3 - La couleur des revêtements des façades et des toitures doit être choisie dans les gammes d'ocre claire à brun ou vert. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade (30%).

Clôtures

11.4 - Si une clôture est établie en bordure des voies, en bordure d'emprises publiques ou en limites séparatives, celle-ci ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 m.

11.5 –En cas d'utilisation de grillages pour les clôtures, ceux-ci devront être rigides. Ils pourront être doublées d'une haie arbustive (l'utilisation des essences locales est préconisée : églantier, fusain d'Europe, troène, épine noire, érable, noisetier, lilas, laurier-tin, chèvrefeuille).

ARTICLE UX12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services(1 place par véhicule), des employés(1 place par employé) et des visiteurs(deux places minimum).

Sous réserves de l'application des dispositions ci-dessus, il est imposé un minimum d'une place de stationnement par tranche de 40m² de surface HOB

12.2 - Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,50x5m.

ARTICLE UX13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et entretenues.

13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts, qui ne devront pas être visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Sans objet

ARTICLE UX15 : DEPASSEMENT DU C.O.S.

15.1 - Sans objet.

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

**Zone naturelle non équipée destinée à
l'urbanisation
future à vocation principale d'habitation
“ AU ”**

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit de zones naturelles non urbanisées et en général non ou insuffisamment équipées, destinées à l'extension de l'urbanisation des bourgs sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone, à court ou moyen terme.

Elles sont réservées à l'urbanisation future organisée et pourront être urbanisées dès que les travaux de viabilisation auront été effectués.

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

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- Les constructions à usage d'habitation isolées non comprises dans une opération d'ensemble.
- Les installations et bâtiments nécessaires à l'activité agricole.
- Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenils (plus de 3 chiens ensemble), écurie de loisirs, pisciculture, poulailler...)
- Les constructions à usage d'entrepôts, à usage industriel, artisanal ou commercial dont le volume ou l'aspect n'est pas compatible avec le caractère de la zone.
- Les dépôts de ferrailles
- Les dépôts de déchets de toute nature.

Installations classées

- Les installations classées nouvelles
- Installations classées ou non incompatibles avec l'environnement de la zone.
- La création de chais et distilleries
- Les dépôts d'hydrocarbures

Carrières

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

Installations et travaux divers

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R 442.2 du code de l'Urbanisme.
- Le garage collectif des caravanes.

- Les dépôts de véhicules accidentés ou usagés.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

- Le stationnement de caravanes isolées de plus de 3 mois, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, conformément à l'article R 443.4 du code de l'Urbanisme ainsi que le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière.
- L'aménagement de terrain de camping et Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L.)

ARTICLES AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

- Les constructions à usage d'habitation devront être situées dans un lotissement, groupes d'habitations ou opérations d'aménagement d'ensemble.
- Les constructions techniques d'intérêt général : postes de transformation, château d'eau, station d'épuration, de pompage, ...etc. à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.
- Les constructions annexes à l'habitation (garage, abris de jardin ...)
- Les installations annexes à l'habitation, liées aux activités de sports et de loisirs (tennis, piscine ...).
- Les constructions d'activités à usage de commerces, bureaux, activités de services, équipements, à condition qu'ils puissent s'intégrer dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public intégrées dans un projet d'ensemble.
- Les extensions des constructions existantes seront limitées à 25% SHON et 20% d'emprise au sol supplémentaire.

Toute opération d'aménagement à vocation d'habitat doit se développer sur une emprise minimum de 7500m². Cette disposition ne s'applique pas au reliquat de zone.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

◆ ACCES

- 3.1** - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.2** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur d'emprise ne sera pas inférieure à 4 m.
- 3.3** - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.4** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.
- 3.5** - Les accès de la voie publique : des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

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

3.7 - Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

3.8 - Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

❖ VOIRIE

3.9 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

3.12 - Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

3.13 - En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent faire demi-tour.

3.14 - Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

❖ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction hormis les annexes ou dépendances, doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

❖ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

4.4 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du gestionnaire du réseau qui pourra exiger des prétraitements.

4.5 - Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné qui pourra exiger des prétraitements.

Eaux pluviales

4.6 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Autres réseaux

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.8 - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

4.9 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera obligatoirement souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

4.10 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à cinq mètres (5m) au moins de l'alignement.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées si la composition du projet le justifie.

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

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

7.2 - Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.3 - L'implantation en limite séparative pourra être autorisée si la hauteur de la construction mesurée en limite n'excède pas 3,50 m à l'égout des toits ou si elle s'adosse à une construction de volume équivalent sur la parcelle voisine.

7.4 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, dont la surface hors oeuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés à moins de trois (3m) des limites séparatives.

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

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - L'emprise au sol maximum autorisée est égale 30% des parcelles créées.

9.2 - Il n'est pas fixé de règle d'emprise pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure de moins de 20m².

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres, soit pour les constructions à usage d'habitation, l'équivalent d'un rez-de-chaussée + 1 niveau.

10.2 - Les annexes ne pourront excéder une hauteur totale de 3,5 mètres mesurés depuis le sol naturel à l'égout des toitures.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

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

11.2 - Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

11.3 - L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout bouleversement intempestif du terrain.

11.4 - La publicité, les enseignes et pré enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

Matériaux

11.5 - Sont interdits :

- * le recours à des matériaux différents pour les soubassements et le haut des façades commerciales installées en rez-de-chaussée ;
- * les peintures et les revêtements colorés de façon vive ;
- * les bardages en tôle, matière plastique et fibrociments ;
- * la peinture et le ravalement à sec en cas d'utilisation de la pierre de taille.

11.6 - Seront tolérés :

- le bois et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif,
- les matériaux verriers pour la construction de vérandas.

Toitures

11.7- Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire (il est alors conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée).

11.8 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

11.9 - Les bâtiments isolés à une pente sont interdits.

Murs

11.10 - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) est interdit.

11.11 - Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, en moellons, enduit, soit recouvert d'un badigeon ou d'un bardage bois. Les teintes et matériaux utilisés pour les badigeons et les enduits devront s'inspirer de ceux utilisés dans la région.

Clôtures

11.12- Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

11.13 - En limite des voies et des places publiques, les clôtures seront :

* de type végétal doublé d'un grillage de couleur verte si nécessaire d'une hauteur comprise entre 1m et 1.3m (l'utilisation des essences locales est préconisée : églantier, fusain d'Europe, troène, épine noire, érable, noisetier, lilas, laurier-tin, chèvrefeuille).

* ou réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur sera comprise entre 1m et 1.3m. L'enduit de celui-ci sera identique à celui de l'habitation.

* ou réalisées sous forme d'un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 0,8 m, surmonté ou non d'une claire-voie. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1m et 1.3m.

Les piliers, portails et portillons peuvent déroger à ces règles de hauteurs.

Des hauteurs inférieures imposées pourront être adoptées dans le cadre de projet d'ensemble.

❖ BATIMENTS ANNEXES

11.14 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, locaux techniques, seront construits avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de la construction principale.

❖ CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES ET AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS

11.15 - Les matériaux et les couleurs utilisés pour les façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.16 - Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré soit sur les espaces privés soit sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées. Il sera exigé 2 emplacements extérieurs par logement, dont au moins 1 sur l'espace privatif, plus un emplacement par tranche entière de deux logements arrondie à l'unité supérieure (ex : 1 place pour 2 logements, 2 places pour 3 logements, 2 places pour 4 logements,...).

12.3 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors oeuvre nette de :

* 40 m² de construction à usage d'activités tertiaires (bureaux, commerces, services, etc...)

* Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Les dimensions minimales à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5m x 5m non compris les accès.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.3 - Dans toutes les opérations à usage d'habitation 10 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige.

13.4 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25.

**Zone naturelle non équipée destinée à
l'urbanisation à vocation industrielle,
artisanale, commerciale ou de services
“ AUX ”**

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone non urbanisée et en général non insuffisamment équipée, d'urbanisation future, destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

La zone AUX présente un sous-secteur AUXi soumis à un risque faible d'inondation au regard de l'atlas départemental des zones inondables.

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

ARTICLE AUX1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

⊙ Toutes les constructions et aménagement non autorisés à l'article AUX 2 sont interdits.

ARTICLE AUX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

Les constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, les bureaux, et les bâtiments d'équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone doivent pouvoir être intégrés dans un projet d'ensemble couvrant la totalité de la zone et ses extensions futures.

Les constructions à usage d'habitation sous réserves qu'elles soient liées au bon fonctionnement des installations ou activités implantées sur le terrain.

Les locaux d'habitation devront être obligatoirement incorporés à l'un des bâtiments d'activités et représentés une partie accessoire du projet.

Les extensions des habitations sous réserves de ne pas entraîner de logements supplémentaires.

Les annexes à l'habitation (garages, cellier,...) à condition qu'elles soient accolées au bâtiment principal.

Installations classées

Les nouvelles activités soumises à la réglementation des installations (à autorisation ou déclaration) ainsi que leurs extensions à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.

Installations et travaux divers

□ Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisées dans la zone.

En secteur AUXi, l'ensemble des constructions ou installations devront respecter la cote de non-inondabilité fixé par l'atlas départemental des zones soumises à un risque d'inondation. Le secteur AUXi, est soumis à un risque faible d'inondation au titre de cet atlas.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AUX 3 : ACCES ET VOIRIE

✧ ACCES

3.1 - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.

3.2 - Une unité foncière faisant l'objet d'une opération de construction ne pourra avoir plus d'un accès sur la voie publique à moins que le constructeur n'apporte la preuve d'une nécessité technique.

3.3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

✧ VOIRIE

3.4 - Le permis peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.5 - Les voies nouvelles et les passages privés desservant une ou plusieurs unités foncières doivent avoir au moins 6 m d'emprise.

3.6 - Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

3.7 - Les voies se terminant en impasse doivent comporter :

* dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution (à l'intérieur de laquelle doit pouvoir s'inscrire un cercle de 22 m de diamètre) hors les trottoirs, permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour ou

* Un dispositif permettant un demi-tour par une marche arrière.

ARTICLE AUX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

✧ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

✧ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Lorsqu'il existe, le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction engendrant des eaux usées.

4.3 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du gestionnaire du réseau qui pourra exiger des prétraitements.

4.4 - Toute évacuation des eaux usées industrielles non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné qui pourra exiger des prétraitements.

4.5 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Eaux pluviales

4.5 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération, au terrain et à la limitation des débits évacués de la propriété

Autres réseaux

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.8 - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

4.9 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

ARTICLE AUX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – Lorsque les terrains ne sont pas desservis par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées, ils doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires, en fonction de l'établissement et des quantités d'eau polluantes rejetées (eaux usées, vannes et industrielles), conformément à la réglementation en vigueur.

5.2 - Il n'est pas fixé de règle pour :

- * Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure;
- * Les bâtiments annexes,
- * Les extensions des constructions existantes.

En secteur AUXi, l'attention du pétitionnaire est attirée sur la cote de non inondabilité fixée par l'atlas départemental des zones inondables. L'implantation du premier niveau de la construction devra respecter l'altitude prescrite avec un minimum de 3,70m NGF. Ce respect s'appliquera à la création de constructions nouvelles mais également à l'extension ou à la rénovation de constructions existantes lorsque le projet concernera des surfaces habitables, commerciale, artisanale, ou industrielle, ou même des locaux annexes (garages, locaux techniques, remises, ateliers, ...).

Il en sera de même pour une bande périmétrique de 3m autour de la construction.

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

6.1 Les constructions doivent être édifiées à cinq mètres (5 m) au moins de l'alignement des voies existantes ou à créer et à 20m au moins de l'axe de la RD 117.

6.2 - Pourront déroger à ces règles à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

* Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics.

6.3 - Les postes de transformation en cabine de superficie inférieure ou égale à 15 m² peuvent être implantés à l'alignement.

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

7.1 – La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à cinq mètres (5m).

7.2 – Pourront déroger à cette règle :

- les postes de transformation en cabine de superficie inférieure ou égale à 15m².

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

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 5 m.

8.2 - Cette distance est ramenée à 3 m minimum pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE AUX 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.

9.2 - L'emprise au sol pourra dépasser 50 % de la surface du terrain pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics.

ARTICLE AUX 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 15 m mesurés du sol naturel à l'égout des toitures, sauf exigences techniques particulières.

10.2 - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;

- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc. ...).

ARTICLE AUX 11 : ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1 - Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

11.2 - Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

11.3 - La couleur des revêtements des façades et des toitures doit être choisie dans les gammes d'ocres claires à brun ou vert. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade (30%).

Clôtures

11.4 - Si une clôture est établie en bordure des voies, en bordure d'emprises publiques ou en limites séparatives, celle-ci ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 m, sauf .

11.5 -En cas d'utilisation de grillages pour les clôtures, ceux-ci devront être rigides. Ils pourront être doublées d'une haie arbustive (l'utilisation des essences locales est préconisée : églantier, fusain d'Europe, troène, épine noire, érable, noisetier, lilas, laurier-tin, chèvrefeuille).

ARTICLE AUX 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services(1 place par véhicule), des employés(1 place par employé) et des visiteurs(deux places minimum).

Sous réserves de l'application des dispositions ci-dessus, il est imposé un minimum d'une place de stationnement par tranche de 40m² de surface HOB

12.2 - Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,50x5m non compris les accès.

ARTICLE AUX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantés et entretenues.

13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

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

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE AUX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 – Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

**Zone naturelle non équipée destinée à
l'urbanisation future à vocation scolaire,
sportive, culturelle ou de loisirs
“ AUL ”**

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle non urbanisée et en général non insuffisamment équipée, d'urbanisation future, destinée à accueillir des équipements scolaires, sportifs, culturels ou de loisirs.

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

ARTICLE AUL1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et aménagements non autorisés à l'article AUL2 sont interdits.

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

⊙ Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions et aménagements sous réserves d'être destinés à un usage scolaire, culturel, sportif ou de loisirs collectifs.

Constructions

- Les constructions à usage d'habitation sous réserves d'être destinées à assurer le logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain.
- Les bureaux et locaux techniques liés au fonctionnement de la zone.
- Les locaux techniques rattachés aux services communaux

Installations et travaux divers

- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisées dans la zone.

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

ARTICLE AUL3 : ACCES ET VOIRIE**✧ ACCES**

3.1 - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.

3.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

✧ VOIRIE

3.3 - Le permis peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation (sécurité) et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.4 - Les passages privés desservant une ou plusieurs unités foncières doivent avoir au moins 4 mètres d'emprise. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

3.5 - Les nouvelles voies devront avoir au moins 6 mètres d'emprise.

3.6 - Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUL4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**✧ EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

✧ ASSAINISSEMENT***Eaux usées domestiques et industrielles***

4.2 - Lorsqu'il existe, le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction engendrant des eaux usées.

4.3 - A défaut de réseaux publics, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

4.4 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du gestionnaire du réseau qui pourra exiger des prétraitements

4.5 - L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux pluviales

4.6 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Autres réseaux

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.8 - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

4.9 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

ARTICLE AUL5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – Lorsque les terrains ne sont pas desservis par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées, ils doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires, en fonction de l'établissement et des quantités d'eau polluantes rejetées (eaux usées, vannes et industrielles), conformément à la réglementation en vigueur.

5.2 - Il n'est pas fixé de règle pour :

- * Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure;
- * Les bâtiments annexes ;
- * Les extensions des constructions existantes

ARTICLE AUL6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à cinq mètres (5 m) au moins de l'alignement et 20 m de l'axe de la RD 117

Pourront déroger à ces règles à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics.
- Les postes de transformation en cabine de superficie inférieure ou égale à 15 m²

ARTICLE AUL7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à cinq mètres (5 m).

7.2 – Pourront déroger à cette règle :

- les postes de transformation en cabine de superficie inférieure ou égale à 15m². - les extensions des bâtiments existants qui présentent une implantation différente

ARTICLE AUL8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m.

ARTICLE AUL9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.

Il n'est pas fixé de règles pour l'emprise au sol des espaces sportifs.

ARTICLE AUL10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 6 m mesurés du sol naturel à l'égout des toitures, sauf exigences techniques particulières, notamment dans le cadre de constructions à usage sportif soumis à une homologation.

10.2 - Les annexes ne pourront excéder une hauteur totale de 6 mètres mesurés depuis le sol naturel, sauf exigences techniques particulières.

10.3 - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;

ARTICLE AUL11 : ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1 - Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

11.2 - Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

11.3 - La couleur des revêtements des façades et des toitures doit être choisie dans les gammes de gris, d'ocres clair à brun ou vert.

Matériaux

11.4 - Sont interdits :

- * les peintures et les revêtements colorés de façon vive ;
- * les bardages en tôle, matière plastique et fibrociments ;

11.5 - Seront tolérés :

- * le bois peint et le métal si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Toitures

11.6 - Les couvertures des constructions nouvelles doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %.

11.7 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

11.8 - Pour les établissements recevant du public, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

Murs

11.9 - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...etc.) est interdit.

11.10 - Sans objet.

Clôtures

11.11 - Si une clôture est établie en bordure des voies ou d'emprise publique ou des limites séparatives, celle-ci ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2m, sauf nécessité particulière de protection.

11.13 - Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

11.14 – Les clôtures réalisées en grillage pourront être doublées soit d'une plantation d'arbres d'alignement, soit d'une haie arbustive (l'utilisation des essences locales est préconisée : églantier, fusain d'Europe, troène, épine noire, érable, noisetier, lilas, laurier-tin, chèvrefeuille).

ARTICLE AUL12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

12.2 – Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5mx5m non compris les accès

12-3 – Les aires de stationnement doivent être paysagées

ARTICLE AUL13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

13.3- Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement en particulier les marges de retrait doivent être paysagés.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE AUL14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - . Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES

**Zone de protection pour sites paysages
ou risques
“ N ”**

Caractère et vocation de la zone :

Zone naturelle protégée pour la qualité de son paysage ou en raison de risques ou nuisances, naturels ou artificiels, résultant de sa localisation géographique (inondation, zone humide, anciennes carrières, zones de stockage ...).

Les zones N accueillent un secteur Ni, présentant des risques d'inondation, ainsi qu'un secteur Np exclusivement destiné à la gestion du site de l'Abbaye.

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

⊙ Toutes les constructions et aménagement non autorisés à l'article N2 sont interdits.

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

- Les constructions techniques d'intérêt général : constructions nécessaires aux postes de transformation, station d'épuration, château d'eau, (liste non exhaustive), à l'information et à l'accueil du public, sous réserves de ne pas porter atteinte aux sites environnants.
- Les stations de pompage sous réserves d'être nécessaires aux activités envisagées sur la zone, notamment pour les activités agricoles ou d'élevage et à condition d'être accompagnées de la réalisation simultanée d'écrans végétaux.
- Les abris de jardin devront présenter une S.H.O.B. inférieure ou égale à 12 m².
- Les clôtures et les murs de soutènements sous réserves d'être nécessaires aux activités pratiquées sur la zone, notamment agricoles.
- Les serres sous réserves qu'elles soient aménagées dans des zones favorables aux cultures maraîchères (zones humides)
- Les aires de stationnement liées aux activités touristiques ou sportives.
- Les installations ou travaux divers prévus à l'article R442.2.c. du Code de l'urbanisme, sous réserve qu'ils soient directement liés à l'activité agricole ou rendus nécessaires par des travaux hydrauliques liés à l'aménagement des zones humides.

En secteur Np, sont autorisés, sous réserves de participer au fonctionnement et à la mise en valeur du site de l'abbaye :

- La réhabilitation des bâtiments existants pour l'hébergement ou pour l'accueil d'activités de loisirs compatibles avec la vocation du site
- Les clôtures
- Les aires de stationnement liées aux activités du site.
- Les murs de soutènement
- Les constructions destinées à l'accueil et à l'hébergement des visiteurs sous réserves que leurs dimensions, leurs formes et leurs volumes soient homogènes avec les constructions environnantes et accolées aux bâtiments déjà existants sur le site.
- Les travaux ou aménagements nécessaires à la gestion ou à l'extension du cimetière (murs de clôture, locaux techniques, colombarium,... liste non exhaustive)

En secteur Ni, sont autorisés :

- Les clôtures sous réserves de ne pas former d'obstacles au libre écoulement des eaux superficielles. Elles ne pourront être constituées que de grillages à mailles larges.
- Les installations ou travaux divers prévus à l'article R442.2.c. du Code de l'urbanisme, sous réserve qu'ils soient directement liés à l'activité agricole ou rendus nécessaires par des travaux hydrauliques liés à l'aménagement des zones humides.
- Les abris de jardin devront présenter une S.H.O.B. inférieure ou égale à 12 m².

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

ACCES

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

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur ne sera pas inférieure à 4 m.

3.3 - Aucun nouvel accès ne pourra être créé par les riverains le long de la RN 150.

VOIRIE

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

3.5 - Les voies en impasse de plus de 50 m devront se terminer par un aménagement permettant le demi tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manoeuvre en marche arrière.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**❖ EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public, la desserte par une eau d'une autre origine ainsi que la construction de puits ou forage ne pourra se faire qu'après l'avis de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales conformément aux prescriptions de la législation en vigueur.

❖ ASSAINISSEMENT***Eaux usées***

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du gestionnaire du réseau qui pourra exiger des prétraitements.

4.5 - Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

4.6 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle.

Autres réseaux

4.8 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.8 - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Sans objet.

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

6.1 - Les constructions neuves devront être implantées à 10 mètres minimum de l'axe des voies communales et des chemins ruraux et 15 mètres des routes départementales.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées à l'alignement pour préserver le caractère architectural de l'habitat existant et l'environnement naturel. Notamment, la construction à l'alignement est autorisée, si les parcelles situées de part et d'autre du projet sont construites à l'alignement.

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

6.3 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure pourront déroger au premier alinéa à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage naturel.

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

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, dont la surface hors oeuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.3 - Aucune construction ne peut-être édifiée à moins de 10 mètres des limites des forêts classées espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

7.4 - A défaut d'application de la règle générale ci-dessus, les postes de transformation en cabine de superficie inférieure ou égale à 10m² seront implantés en limite séparative sur au moins une limite latérale ; des adaptations à la règle générale étant autorisées sur les autres limites séparatives.

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

8.1 - La distance séparant deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 m.

8.2 - Cette distance est ramenée à 3 m minimum pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Sans objet.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 6 m mesurés du sol naturel à l'égout du toit, soit pour les constructions à usage d'habitation : R + 1 niveau, sauf en secteur Np où la hauteur maximum autorisée sera celle du bâtiment existant auquel la construction sera rattachée.

10.2 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

10.3 - Pour les bâtiments annexes, la hauteur définie ci-dessus ne peut excéder 4,50 m au faîtage.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR***Aspect général***

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.2 - Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

11.3 - Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

11.4 - Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques indiqués sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Matériaux

11.7 - Sont interdits :

- * Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ;
- * Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment.

Toitures

11.8 - Les couvertures des constructions nouvelles doivent être réalisées en tuile “canal” ou similaire (il est alors conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée).

Murs

11.9- L’emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est interdit.

11.10 - Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, en moellons, enduit, soit recouvert d’un badigeon ou peint sans addition de colorant, soit couvert d’un bardage bois. Les teintes et matériaux utilisés pour les badigeons et les enduits devront s’inspirer de ceux utilisés dans la région.

Clôtures

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

Leur hauteur ne pourra excéder 2 m. Il est souhaitable de limiter les clôtures au profit de parcelles ouvertes.

❖ BATIMENTS ANNEXES

11.12 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc. seront construits avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Les couleurs des tuiles et de l’enduit seront identiques à celles de la construction principale.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux autorisés dans la zone.

13.3 - Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l’article L130.1. du code de l’urbanisme (voir dispositions générales).

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - . Il n’est pas fixé de coefficient d’occupation du sol

**Zone d'habitat dans le milieu naturel
existant
" Nh "**

Caractère et vocation de la zone :

Elle correspond à des secteurs naturels dans lesquels peuvent exister des constructions le plus souvent préexistantes à la mise en place du premier document d'urbanisme.

Objectif : *permettre l'évolution restreinte des constructions existantes sans autoriser la création de logements supplémentaires, à l'exception des possibilités de rénovation du bâti ancien remarquable.*

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

ARTICLE Nh 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nh 2 sont interdites.

Le stationnement isolé de caravanes et la pratique isolée du camping est interdit

ARTICLE Nh 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières.

Les clôtures sous réserves qu'elles soient rendues nécessaires pour la protection des constructions préexistantes,
Les murs de soutènement à condition que les travaux soient rendus nécessaires pour des raisons liées à la sécurité et à la protection des biens et des personnes,

Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général.

Les serres, et leurs constructions annexes liées à des exploitations existantes.

L'aménagement de gîtes ruraux et de fermes auberges dans des bâtiments existants en dur et en matériaux traditionnels, sous réserves qu'ils soient attenants à des sièges d'exploitation agricoles existants, ou à des constructions d'habitations existantes.

L'extension des constructions existantes dans une limite de 40 % de leur emprise à la date d'approbation de la présente révision du PLU et sous réserve que la réalisation soit faite dans le sens d'une homogénéité avec la construction préexistante,

La restauration du bâti ancien, sous réserves d'être construits en dur et en matériaux traditionnels, y compris avec changement de destination,

Les piscines dans la mesure où elles ne sont pas éloignées de plus de 20m de la construction d'habitation existante.

La construction de dépendances ou d'annexes d'une habitation déjà existante, telles que :

- abri de jardin ou locaux techniques, limités à 12m²

- garage, limité à 50m²

L'aménagement des constructions existantes dans la mesure où leur vocation et leur intégration sont compatibles avec la mise en valeur du cadre naturel dans lequel elles s'insèrent.

Les constructions ou installations devront respecter la réglementation en vigueur notamment en ce qui concerne les règles d'éloignement et de réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles préexistants.

En secteur Nhh, sont autorisés :

- * les annexes dont la S.H.O.B. est inférieure ou égale à 30 m²,
- * les abris de jardins dont la S.H.O.B. est inférieure ou égale à 12 m²
- * et les extensions d'habitation (limitée à 25 % de la S.H.O.N. et limitée à une seule demande) à condition d'être réalisés à 50 centimètres au dessus du niveau de la route.
- * les installations ou travaux divers prévus à l'article R442.2.c. du Code de l'urbanisme, sous réserve qu'ils soient directement liés à l'activité agricole ou rendus nécessaires par des travaux hydrauliques liés à l'aménagement du marais.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Nh 3 : Accès et voirie

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation ou la sécurité des personnes utilisant la voie.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai, et ceux des voies adjacentes.

ARTICLE Nh 4 : Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation, doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, et, en l'absence de ce réseau, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou tout aménagement destiné au tourisme et à l'accueil du public.

2 – Assainissement :

Pour toute construction ou installation nouvelle, l'évacuation des eaux usées doit être assurée par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à un assainissement autonome conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Lorsque le réseau collectif n'existe pas encore, mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur au réseau.

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

3 - Electricité, téléphone, télédistribution :

Les réseaux et branchements seront obligatoirement réalisés en souterrain y compris les extensions nécessaires des réseaux existants.

4.- Eaux pluviales :

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire approprié. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les éventuels débits de surverse seront limités au ruissellement du terrain naturel avant toute construction ou aménagement

ARTICLE Nh 5 : Caractéristiques des terrains

5.1 En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation de dispositifs d'assainissement adapté à l'opération et conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE Nh 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions devront respecter un recul minimal de :

- 20 m de l'axe des Routes Départementales.
- 15 m de l'axe des autres voies publiques ou privées.
- 15 m des berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées si la construction projetée jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui aurait un retrait inférieur et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

Ces règles de recul ne s'appliquent pas dans le cas de rénovation de bâtiments existants.

ARTICLE Nh 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas, où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut à la verticale de la limite ($L=H/2$) sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

Dans tous les cas, les constructions établies en limite de propriété ne devront pas excéder une longueur de 12m d'un seul tenant, le long de ladite limite.

Implantation des piscines :

Dans tout les cas, les piscines et leurs seuls locaux techniques pourront s'implanter à une distance minimale qui est fixée à 2 mètres de toutes limites séparatives, sur toute la profondeur de la parcelle.

ARTICLE Nh 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.

ARTICLE Nh 9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles pour l'emprise au sol.

ARTICLE Nh 10 : Hauteur des constructions

D'une façon générale, la hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le bâti environnant.

ARTICLE Nh 11 : Aspect extérieur

1/ Expression architecturale et aspect des constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux préconisés sont les matériaux naturels.

Sont interdits :

Le fibrociment, l'ardoise, les imitations de matériaux telles que faux pans de bois, fausses briques ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverte d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

Clôtures :

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les bâtiments et l'environnement immédiat.

Les clôtures seront :

soit de type végétal :

L'élément dominant constitué par une haie vive d'essences locales variées ou de rideaux d'arbustes pourra être complété par un grillage ou par un mur bahut de hauteur inférieure ou égale à 0,80m surmonté d'un grillage et dont la hauteur totale de l'ensemble sera comprise entre 1m et 1,30m en façade sur voie et à 2m le long des limites séparatives.

soit de type minéral :

réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur sera comprise entre 1m et 1,30m en façade sur voie et inférieure ou égale à 2m le long des limites séparatives.

ou réalisées sous forme d'un mur bahut de hauteur inférieure ou égale à 0,8 m, surmonté d'une claire-voie. et dont la hauteur totale de l'ensemble sera comprise entre 1m et 1,30m en façade sur voie et à 2m le long des limites séparatives.

la limite de hauteur ne prend pas en compte les piliers et les portails. Les matériaux utilisés seront identiques à ceux de l'habitation.

Dans le cas d'une clôture édifiée sur une propriété située à la rencontre de deux voies, la hauteur totale est limitée à 1 m sur une longueur de 10 m de part et d'autre de l'angle de la voie, le grillage pouvant atteindre 1,30 m s'il permet une visibilité distincte au travers.

ARTICLE Nh 12 : Stationnement

Le stationnement devra être assuré en dehors des voies publiques. Dans le cas de création de logements, il devra être prévu au minimum deux places de stationnement par logement.

ARTICLE Nh 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

Tout projet d'aménagement doit prévoir un programme de plantations visant à assurer la meilleure insertion dans le site, tant sur la périphérie qu'à l'intérieur de l'opération.

Les plantations de haies devront être d'essences locales variées.

Les espaces boisés figurant au plan s'il y en a, sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Tout abattage d'arbres est interdit sauf s'il est rendu nécessaire pour l'implantation des agrandissements d'habitations, après autorisation liée au permis de construire. Dans ce cas, les arbres arrachés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fond considéré.

Les parties demeurées libres de parcelles construites devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200m²

Section 3 : Possibilités de l'occupation du sol

ARTICLE Nh 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE V :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

**Zone réservée à l'exploitation des richesses
naturelles du sol et du sous-sol
“ A ”**

Caractère et vocation de la zone :

Zone protégée au regard de la richesse des sols et du sous-sol dans l'intérêt du maintien et du développement des activités d'exploitations qui y sont liés.

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole, aux activités d'élevage, à l'exploitation des richesses du sol ou du sous-sol, et aux services publics ou d'intérêt collectif .
- Le stationnement isolé de caravanes et la pratique isolée du camping

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

- Les chenils sous réserves de ne pas constituer une activité professionnelle.
- Les extensions de bâtiments à usage d'habitation existants seront :
 - limitées à 30% de la SHON pour les bâtiments à usage d'habitation dont la SHON est supérieure à 150m².
 - limitées à 50% de la SHON pour les bâtiments à usage d'habitation dont la SHON est de 100 à 150 m²
 - limitées à 100% de la SHON pour les bâtiments à usage d'habitation dont la SHON est inférieure à 100m².

Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions devront être liées et nécessaires aux exploitants agricoles et implantées à moins de 100 m du siège d'exploitation, sauf prescriptions particulières liées aux règles de réciprocité.

NB : en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut être autorisée qu'après celle des bâtiments d'exploitation.

Le changement d'affectation des constructions existantes depuis plus de 10 ans, accompagné si nécessaire d'une extension limitée à 20% de l'emprise au sol pour les destiner:

- * soit à un usage d'habitation, touristique, commercial, artisanal ou de services (sauf installations classées), sous réserve de ne pas procurer de nuisances au voisinage, notamment en ce qui concerne le bruit et les odeurs.
- * soit à des équipements collectifs liés à des activités de plein air,

à condition :

- Que ces changements d'affectation permettent le maintien du caractère architectural traditionnel du bâtiment (lorsqu'il existe).
- Que ces changements d'affectation soient compatibles avec la vocation agricole de la zone.

Les installations de tourisme à la ferme et leurs aires de stationnements sous réserves d'être liées et attenantes à une exploitation agricole existante, telles que camping à la ferme (aire naturelle), gîtes d'étape, chambres d'hôtes, fermes auberges, gîtes ruraux, par transformation ou aménagement des bâtiments existants.

Les stations de pompage sous réserves d'être nécessaires aux activités envisagées sur la zone, notamment pour les activités agricoles ou d'élevage et à condition d'être accompagnées de la réalisation simultanée d'écrans végétaux.

La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11 et que son volume soit identique au volume initial. Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent règlement, son agrandissement par adjonction ou surélévation peut être autorisé même s'il ne respecte pas les dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 12 et 13 à condition :

- * que la construction existante ne soit pas frappée d'alignement, ni touchée par un emplacement réservé;
- * que le projet respecte les exigences des articles 3, 4, 10, 11, 14 et 15 du règlement, sans empiéter les marges de recul observées par l'existant respectivement aux articles 6 et 7 ;
- * que le projet conduise à un accroissement de 25 %, au maximum, de la surface de plancher hors œuvre brute existante.
- * que le projet conduise à un accroissement de 100 %, au maximum, de la surface de plancher hors œuvre brute existante lorsqu'il consiste à surélever un bâtiment accolé à une construction de volume plus important. La hauteur du bâtiment à surélever devra être inférieure ou égale à celle de la plus haute des constructions voisines à laquelle ce bâtiment est accolé.

NOTA : les limites des 25 % et 100% ne s'appliquent qu'à la partie du projet située dans la zone du terrain frappée d'une interdiction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les projets respectent tous les articles du présent règlement.

Les constructions techniques d'intérêt général :

Constructions nécessaires aux postes de transformation, les stations d'épuration, château d'eau, etc. à condition de ne pas porter atteinte au site.

Les vérandas sous réserves qu'elles soient le complément d'une maison d'habitation d'un exploitant agricole

Les constructions destinées au stockage des produits agricoles à condition que l'intégration au paysage soit étudiée avec soin et agrémentée d'écrans paysagés et plantés.

Les installations annexes à l'habitation, liées à des activités de sports et de loisirs (piscine, tennis ...) sous réserves d'être implantées à moins de 50m du bâtiment d'habitation principal d'une exploitation agricole

Installations classées

Les établissements agricoles nuisants et d'élevage soumis à déclaration ou à autorisation à condition d'être situés au delà d'une bande de 200 mètres de profondeur longeant les limites extérieures des zones urbaines ou à urbaniser de la commune.

L'extension des bâtiments existants pourra être autorisée dans cette bande.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

Les aires naturelles de camping sous réserves d'être implantées à moins de 50m du siège de l'exploitation agricole auquel elles sont rattachées.

Installations et travaux divers

□ Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils aient un lien direct avec l'activité agricole ou d'élevage, ou rendus nécessaires par des travaux hydrauliques (ou avec des activités autorisées dans la zone).

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

ACCES

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

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur d'emprise ne sera pas inférieure à 4 m.

3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

3.5 - Aucun nouvel accès ne pourra être créé par les riverains le long de la RN 150, voie classée à grande circulation.

VOIRIE

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

3.8 - Les voies en impasse de plus de 50 m devront se terminer par un aménagement permettant le demi tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manoeuvre en marche arrière.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

✧ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, toute construction ou tout aménagement destiné au tourisme ou à l'accueil du public, doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public, la desserte par une eau d'une autre origine ainsi que la construction de puits ou forage ne pourra se faire qu'après l'avis de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales conformément aux prescriptions de la législation en vigueur.

✧ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 - En l'absence de réseau public, la demande d'autorisation ou de déclaration devra contenir le projet de système d'assainissement (individuel ou groupé).

4.5 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du gestionnaire du réseau qui pourra exiger des prétraitements.

4.6 - Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné qui pourra exiger des prétraitements.

Eaux pluviales

4.7 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Autres réseaux

4.8 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.9 - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

4.10 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera obligatoirement souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation de dispositifs d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

6.1 - Les constructions nouvelles devront être implantées à 15 mètres minimum de l'axe des voies communales et des chemins ruraux et 30 mètres de l'axe des routes départementales.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées à l'alignement pour préserver le caractère architectural de l'habitat existant. Notamment, la construction à l'alignement est autorisée, si les parcelles situées de part et d'autre du projet sont construites à l'alignement.

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

6.3 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure pourront déroger au premier alinéa à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.

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

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

7.2 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, dont la surface hors oeuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.3 - Aucune construction ne peut-être édifiée à moins de 10 mètres des limites des forêts classées espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

7.4 - A défaut d'application de la règle générale ci-dessus, les postes de transformation en cabine de superficie inférieure ou égale à 6m² seront implantés en limite séparative sur au moins une limite latérale ; des adaptations à la règle générale étant autorisées sur les autres limites séparatives.

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

8.1 - La distance séparant deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 m.

8.2 - Cette distance est ramenée à 3 m minimum pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - . Il n'est pas fixé de règle pour l'emprise au sol

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 6 m mesurés du sol naturel à l'égout du toit, soit pour les constructions à usage d'habitation : R + 1 niveau.

La hauteur définie ci-dessus ne doit pas excéder 10 m pour les constructions à caractère agricole.

10.2 - Il n'est pas fixé de règle pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole (silos, cuves, ...).

10.3 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

◆ HABITATIONS

11.1 - Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

11.3 - Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

11.4 - L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

11.5 - Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques indiqués sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

11.6 - La publicité, les enseignes et pré enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

Toitures

11.7 - Les couvertures des constructions nouvelles doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée.

11.8 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

Matériaux

11.9 - Sont interdits :

- * Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ;
- * Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment.

11.10 - Seront tolérés : les matériaux verriers pour la construction de vérandas.

Murs

11.11 - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est interdit.

11.12 - Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, en moellons, enduit, recouvert d'un badigeon ou peint sans addition de colorant, soit couvert d'un bardage bois. Les teintes et matériaux utilisés pour les badigeons et les enduits devront s'inspirer de ceux utilisés dans la région.

Clôtures

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

Leur hauteur ne pourra excéder 2 m. Il est souhaitable de limiter les clôtures au profit de parcelles ouvertes.

❖ BATIMENTS ANNEXES

11.14 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, locaux techniques, seront construits avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de la construction principale.

Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.

❖ CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES ET AUX BATIMENTS AGRICOLES

11.15 - Dans le cas de bardage, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site (la teinte du bardage devra être choisie dans les gammes de d'ocre clair à brun ou vert ou pourra rester de couleur naturelle).

Le bardage bois sera préféré au bardage métallique

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

11.17 - Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

11.18. - Les clôtures qu'elles soient végétales ou maçonnées ne devront jamais dépasser 2 m de haut, sauf exigences techniques particulières.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

13.2 – L’insertion paysagère des projets devra être particulièrement soignée afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse.

13.4 - Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l’article L130.1. du code de l’urbanisme (voir dispositions générales).

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - . Il n’est pas fixé de coefficient d’occupation du sol