

Maître d'ouvrage :

COMMUNE DE SAURAT

PLAN LOCAL D'URBANISME Allégé

REGLEMENT

Maître d'œuvre : **Thomas CANTIN EXPAM**

Conducteur d'étude

**direction départementale
de l'équipement
de l'Ariège**



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

de



**Direction
Départemental
e
De
l'équipement**

**SERVICE URBANISME ET
HABITAT
ATELIER D'URBANISME**

10, rue des Salenques

BP 102

09007 Foix Cedex

Téléphone 05 61 02 47 00

Télécopie 05 64 02 47 47

SOMMAIRE

T I T R E I : DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION	4
ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	5
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.....	6
ARTICLE 5 - RAPPELS REGLEMENTAIRES	6
ARTICLE 6 – EQUIPEMENTS PUBLICS	7
ARTICLE 7 : RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS APRÈS UN SINISTRE	7
T I T R E I I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
ZONE U.....	9
ZONE Ui	17
ZONE Ut	22
T I T R E I I I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	26
ZONE AU.....	27
T I T R E I V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	34
ZONE A.....	35
T I T R E V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	44
ZONE N.....	45
ZONE NH.....	50

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1) les articles suivants :

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 - 5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 peut n'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'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2) Les servitudes d'utilité publiques mentionnées dans le porté à connaissance remis par l'Etat et disponible en Mairie. Le plan des servitudes est annexé au plan local d'urbanisme.

3) les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatifs au droit de préemption ouvert au profit de la commune : le droit de préemption urbain (ou D.P.U.) institué sur les zones U et AU par délibération municipale.

4) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme comporte :

- des zones urbaines (U),
- des zones à urbaniser (AU),
- une zone agricole (A),
- des zones naturelles (N)

Il comporte également :

- des terrains classés comme espaces boisés à conserver ou à protéger ou à créer
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

1 - Les ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

- la zone U, correspondant à l'habitat en centre ancien et au tissu urbain récent,
- la zone Ui, correspondant à l'activité,
- la zone Ut, correspondant aux activités de loisirs,

2 - Les ZONES À URBANISER, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont :

- la zone AU, zone d'urbanisation future destinée à l'habitat,

3 - La ZONE AGRICOLE, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV, est :

- la zone A, zone agricole destinée à l'activité agricole

4 - les ZONES NATURELLES, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V, sont :

- la zone N, zone naturelle protégée en raison de son intérêt environnemental ou paysager,
- le sous secteur NH de la zone N, zone naturelle d'habitation concernant des groupements d'habitations encore sous-équipées et n'ayant plus de vocation agricole.

5 - Les TERRAINS CLASSÉS correspondant aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles 13 de chaque chapitre du règlement sont repérés aux plans par des ronds conformément à la légende.

6 – les EMPLACEMENTS RÉSERVÉS aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général sont énumérés à l'annexe du dossier PLU. Ils sont repérés sur plan par un petit quadrillage conformément à la légende.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

4.1 – Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

ARTICLE 5 – RAPPELS REGLEMENTAIRES

Outre le régime du permis de construire, sont soumis à autorisation ou à déclaration, au titre du Code de l'Urbanisme, et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- l'édification des clôtures
- les installations et travaux divers tels que :
 - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements ou exhaussements de sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage.
- les demandes de défrichement

- le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping-caravaning
- l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs
- la démolition de tout ou partie de bâtiment dans les périmètres de protection des monuments historiques et dans les sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique

ARTICLE 6 – EQUIPEMENTS PUBLICS

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

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc)
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,

peut être autorisé même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

ARTICLE 7 : RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS APRÈS UN SINISTRE

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U regroupe le centre ancien et la proche périphérie du centre ancien. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

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

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol non compatibles avec l'habitat :

- Les lotissements à usage unique d'activités ;
- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine, que ce soit par création ou extension de l'activité ;
- Les bâtiments agricoles ;
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol ;
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante ;
- Le stationnement isolé de caravanes les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'équipements collectifs, et d'activités économiques compatibles avec l'habitat (commerce, bureau, service, etc.) ;
 - sous réserve que leur fonctionnement soit compatible avec les capacités de desserte de la zone (réseaux divers, voiries, aires de stationnement) ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables ;
 - l'extension des activités déjà existantes à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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

2- Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile ;

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général :

L'alimentation en eau potable et assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage d'assainissement collectif :

- toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe ;

- en l'absence de réseau public, dans l'attente de sa réalisation, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve que le pétitionnaire apporte la preuve qu'il peut réaliser un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu sous réserve que les installations réalisées puissent être branchées ultérieurement sur le réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées, domestique ou non dans le réseau, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2.2 Eaux pluviales :

En application de la loi sur l'eau, les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées, dans la mesure du possible sur place, et non rejetées vers un exutoire.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 demandeur qui doit réaliser, en accord avec le Maire, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les versants des toitures construites à l'alignement, et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

2.3 Electricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique devra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

1- Principe général.

La distance L comptée horizontalement de tout point d'un immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude H entre ces deux points (L=H)

2 – Les constructions pourront être implantées en limite du domaine public actuel ou projeté.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

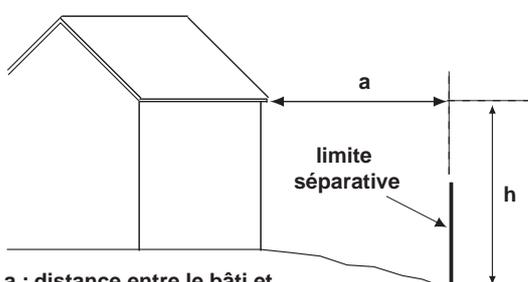
- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins,
- Lorsque la construction intéresse un îlot ou un ensemble d'îlots,

- Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment non implanté à l'alignement,
- Lorsque le projet consiste à réaliser une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à être démolis) qui ne permettent pas la réalisation du projet à l'alignement.

Ce principe pourra être adapté pour des raisons de topographie, de configuration des lieux et s'il en résulte une amélioration de l'aspect architectural des lieux.

3 -Les constructions sont implantées à 15 mètres de l'axe de la D 618.

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



a : distance entre le bâti et la limite du fond de parcelle
h : différence d'altitude
la règle est : $a \geq h/2$ et $a \geq 3$ mètres

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

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres, à l'exception des bâtiments annexes.

Elle doit permettre d'assurer la clarté ainsi que la défense incendie et secours des bâtiments.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

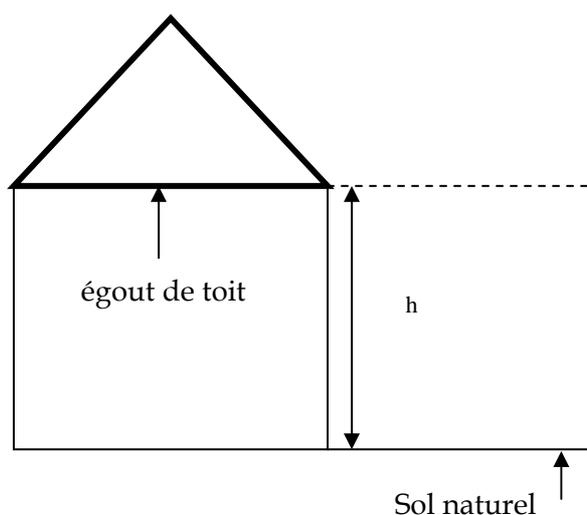
Non réglementée

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général : dans les secteurs déjà partiellement bâtis, la hauteur des constructions devra se situer à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

Si la construction projetée ne jouxte qu'une seule autre construction, sa hauteur devra être celle de la construction voisine.

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à R+2 soit 8 mètres à l'égout du toit.



- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.
- La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés, dont la hauteur supérieure à cette hauteur maximale, est autorisée dans un délai maximum de 2 ans à compter de la date du sinistre.
- Pour les rues présentant une unité d'aspect et afin de maintenir l'ordonnancement existant, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes pourra être refusée.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ou caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du code de l'urbanisme).
- D'une manière générale, on s'inspirera de l'architecture traditionnelle locale
- Sont interdites les antennes paraboliques en façades sur rue et les panneaux solaires ne respectant pas la pente des toits.

Toitures :

- Elles seront réalisées à deux pentes et inclinées selon la pente traditionnelle de 35%, sauf impossibilité technique due à la topographie du terrain et exceptions justifiées (angle de rue) ;
- Les toitures devront être de préférence en ardoise. La tuile plate mécanique de couleur noire est acceptée sur les nouvelles constructions ;
- Le faîtage sera parallèle à la rue principale ou dans le sens des faîtages mitoyens ;
- Les châssis ou fenêtres de toit ne devront pas émerger du plan de la toiture ;

- Les lucarnes, génoises, corniches existantes et autres décors seront conservés ;
- L'emploi des chéneaux, dalles ou descentes d'eau pluviale en PVC sont interdites.

Ouvertures :

- A l'exception des commerces et services situés en rez-de-chaussée, et, lorsqu'il existe un demi étage supérieur, les percements auront une proportion verticale dans un rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,5. Si le bâtiment a été dénaturé lors d'interventions antérieures, les proportions des percements d'origine seront restituées ;
- Les fenêtres seront de type menuiseries à la Française à deux vantaux » avec recouvrements horizontaux, à l'exception des ouvertures de très petites ou très grandes dimensions pour lesquelles d'autres solutions pourront être trouvées ;
- Les volets seront réalisés en bois et peints de préférence pour faciliter leur entretien, ou en aluminium de couleur ; les volets roulants sont interdits sauf cas exceptionnel en RDC et sous condition que le coffret ne fasse pas saillie sur la façade et qu'il soit caché pour un lambrequin en bois ou métal. Les volets bois ou métal seront néanmoins conservés sur la façade.
- Les encadrements existants seront conservés ou créés par surépaisseur d'enduit ou simplement soulignés par de la peinture dans un ton plus clair que la façade.

Façades :

Toutes les façades recevront un enduit traditionnel teinté dans la masse, sauf celles prévu en briques apparentes de format traditionnel qui resteront en l'état brut ;

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails.

Cheminées :

Elles seront proches du faîtage et réalisées en matériaux traditionnels. Les cheminées existantes seront conservées ou refaites à l'identique.

Ouvrage en saillie :

les ouvrages en saillie, tels que les perrons, accès, treilles, canalisations extérieure,... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel, ils seront en bois ou en fer forgé. Les vérandas ouvertes ou fermées en ajout sur les façades et donnant sur la rue sont interdites ;

Clôture sur rue :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont réalisées, elles devront être constituées par un mur ou par un soubassement bâti de 0.60 m maximum surmonté par une grille sobre, un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie en bois. Les matériaux préfabriqués en ciment, pierre reconstituée, PVC et terre cuite (sauf tuile et dalle de couronnement) sont interdits. Les murs, sauf ceux à « pierres vues » seront recouverts d'un enduit teinté de finition gratté fin, taloché ou lissé.

Annexes : Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal, mêmes matériaux et volumétrie, elles devront être enduites sur toutes leurs faces.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes est assuré sur les voies et les places publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

Habitations:

- une place de stationnement par logement

Constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- par 40 m² de S.H.O.B. pour les bureaux,
- pour 2 chambres d'hôtel,
- pour 10 places de restaurant

Modalités d'application :

La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

A défaut de l'ensemble de ce qui précède, une participation au titre de la non réalisation d'une place de stationnement pourra être demandée au constructeur.

ARTICLE U 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Espaces boisés classés

Appliquer la réglementation en vigueur.

Espaces libres plantations

Appliquer l'article R111-7 du code de l'urbanisme « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance ».

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S est le résultat de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

ZONE Ui

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ui est destinée à recevoir des établissements artisanaux, de service, commerciaux.

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

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les formes d'occupation et d'utilisation du sol :

- autres que celles destinées à recevoir des établissements artisanaux, de service, et commerciaux.

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

→ Sont autorisés sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des établissements industriels, artisanaux, de service, commerciaux
- la reconstruction à l'identique, sans changement d'affectation, des constructions sinistrées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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

2- Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile ;

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

ARTICLE U1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général :

L'alimentation en eau potable et assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage d'assainissement collectif :

- toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe ;
- en l'absence de réseau public, dans l'attente de sa réalisation, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve que le pétitionnaire apporte la preuve qu'il peut réaliser un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu sous réserve que les installations réalisées puissent être branchées ultérieurement sur le réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées, domestique ou non dans le réseau, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2.2 Eaux pluviales :

En application de la loi sur l'eau, les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées, dans la mesure du possible sur place, et non rejetées vers un exutoire.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 demandeur qui doit réaliser, en accord avec le Maire, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les versants des toitures construites à l'alignement, et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

2.3 Electricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique devra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE Ui 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

Rappel : tout projet de construction, d'habitat ou d'annexe, doit être pensé et réalisé dans le respect citoyen pour le droit des voisins à la vue, à la lumière et à l'air.

Les constructions doivent être implantées en limite du domaine public actuel ou projeté tel que prévu aux emplacements réservés.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

lorsque la construction projetée doit être réalisée une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;

lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots;

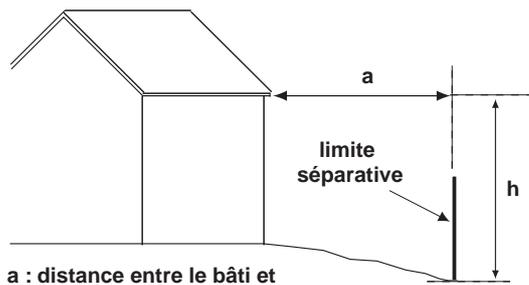
lorsque le projet concerne l'extension ou surélévation d'un bâtiment non implanté à l'alignement;

lorsque le projet consiste à réaliser une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à être démolis) qui ne permettent pas la réalisation du projet à l'alignement.

Ce principe pourra être adapté pour des raisons de topographie, de configuration des lieux et s'il en résulte une amélioration de l'aspect architectural des lieux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

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



a : distance entre le bâti et la limite du fond de parcelle
 h : différence d'altitude
 la règle est : $a \geq h/2$ et $a \geq 3$ mètres

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres, à l'exception des bâtiments annexes.

Elle doit permettre d'assurer la clarté ainsi que la défense incendie et secours des bâtiments.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

→ Pour les activités, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel, est fixée à 12 mètres au faîtage

→ Pour les bureaux et locaux à usage d'habitation, cette hauteur est fixée à 7 m à l'égout du toit non intégrés aux bâtiments à usage d'activités

Dans les deux secteurs, le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, réfrigérants, etc.

ARTICLE Ui11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Appliquer l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

ARTICLE Ui 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

La surface à affecter au stationnement et aux évolutions est au moins égale à la somme des deux termes suivants :

- 1/4 de la S.H.O.B. à usage d'activité,
- 1/2 de la S.H.O.N. à usage de bureau.

ARTICLE U1 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- Espaces boisés classés

Appliquer la réglementation en vigueur.

- Espaces libres plantations

- voies publiques :, en limite des voies publiques il devra être planté un arbre de haut jet tous les 12 mètres au minimum,
- voies internes : les voies internes devront être plantées à raison d'un arbre de haut jet tous les 12 mètres au minimum,
- parkings : il est exigé un arbre de haut jet pour 4 places de stationnement,
- Ailleurs, les surfaces libres de construction devront être plantées et convenablement entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE Ut

CARACTERE DE LA ZONE

Ut correspond une zone à usage d'activités touristiques et de parc résidentiel de loisir.

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

ARTICLE Ut 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Les bâtiments agricoles
- Les installations classées
- Les activités industrielles, artisanales et de services
- Les lotissements à usage d'habitation

ARTICLE Ut 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, à la surveillance ou au gardiennage de l'activité de loisir.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ut 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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

2- Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile ;

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

ARTICLE Ut 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général :

L'alimentation en eau potable et assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage d'assainissement collectif :

- toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe ;
- en l'absence de réseau public, dans l'attente de sa réalisation, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve que le pétitionnaire apporte la preuve qu'il peut réaliser un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu sous réserve que les installations réalisées puissent être branchées ultérieurement sur le réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées, domestique ou non dans le réseau, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2.2 Eaux pluviales :

En application de la loi sur l'eau, les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées, dans la mesure du possible sur place, et non rejetées vers un exutoire.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 demandeur qui doit réaliser, en accord avec le Maire, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les versants des toitures construites à l'alignement, et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

2.3 Electricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique devra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

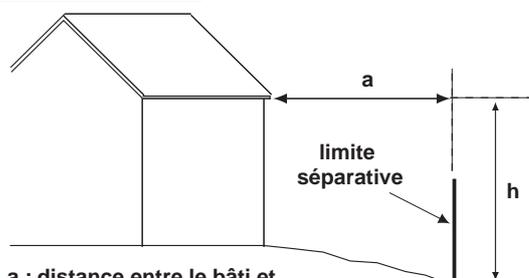
ARTICLE Ut 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions sont implantées à 15 mètres de l'axe de la D 618.

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



a : distance entre le bâti et la limite du fond de parcelle
h : différence d'altitude
la règle est : $a \geq h/2$ et $a \geq 3$ mètres

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres, à l'exception des bâtiments annexes.

Elle doit permettre d'assurer la clarté ainsi que la défense incendie et secours des bâtiments.

ARTICLE Ut 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE Ut 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol, est fixée à 7 mètres du sol naturel au toit.

ARTICLE Ut 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Appliquer l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

ARTICLE Ut 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes est assuré sur les voies et les places publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

ARTICLE Ut 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

La végétalisation des abords des constructions et clôtures sera réalisée de préférence avec des essences locales. La plantation d'arbres à hautes tiges sera obligatoire pour les parcelles en limite de zone.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ut 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES À URBANISER**

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, actuellement insuffisamment équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation à vocation d'habitat, sa constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements : au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus au projet d'aménagement et de développement durable.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les formes d'occupation et d'utilisation du sol non compatibles avec l'habitat :

- Les lotissements à usage unique d'activités ;
- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine, que ce soit par création ou extension de l'activité ;
- Les bâtiments agricoles ;
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol ;
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante ;
- Le stationnement isolé de caravanes les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

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

Sont autorisés sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'équipements collectifs, et d'activités économiques compatibles avec l'habitat (commerce, bureau, service, etc.) ;
 - sous réserve que leur fonctionnement soit compatible avec les capacités de desserte de la zone (réseaux divers, voiries, aires de stationnement) ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables ;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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

2- Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile ;

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général :

L'alimentation en eau potable et assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage d'assainissement collectif :

- toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe ;

- en l'absence de réseau public, dans l'attente de sa réalisation, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve que le pétitionnaire apporte la preuve qu'il peut réaliser un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu sous réserve que les installations réalisées puissent être branchées ultérieurement sur le réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées, domestique ou non dans le réseau, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2.2 Eaux pluviales :

En application de la loi sur l'eau, les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées, dans la mesure du possible sur place, et non rejetées vers un exutoire.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 demandeur qui doit réaliser, en accord avec le Maire, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les versants des toitures construites à l'alignement, et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

2.3 Electricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

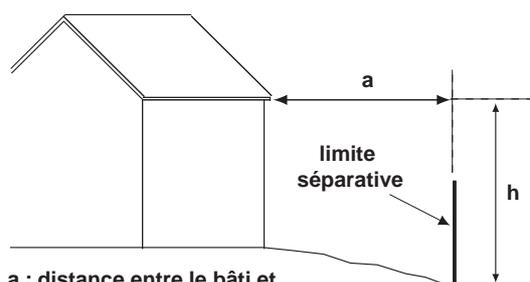
1- Principe général.

La distance L comptée horizontalement de tout point d'un immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude H entre ces deux points (L=H)

2- les constructions sont implantées en retrait de l'alignement sans pouvoir être à moins de 8 mètres de l'axe existant ou projeté sur les voies communales et les départementales autres que la 618.

3- les constructions sont implantées à 15 mètres de l'axe de la D 618.

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



a : distance entre le bâti et la limite du fond de parcelle
 h : différence d'altitude
 la règle est : SOIT $a \geq h/2$ et $a \geq 3$ mètres
 SOIT $a = 0$ mètre

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

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

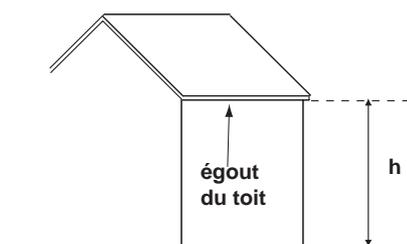
La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres, à l'exception des bâtiments annexes.

Elle doit permettre d'assurer la clarté ainsi que la défense incendie et secours des bâtiments.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne devra pas dépasser 40% de l'unité foncière.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



h : hauteur de la construction projetée
 cas général : h = 7 m
 habitation collective : h = 10 m

La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ou caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du code de l'urbanisme).

- Dans le souci du développement durable, les constructions à usage d'habitation seront implantées de façon à ce que les pièces principales de vie soient situées au sud. Les annexes pourront être implantées au nord et à l'ouest (pluies et vents dominants) de façon à participer à la protection de l'habitation (espace tampon). Dans le cas des terrains humides au pied des reliefs ou à proximité des ruisseaux, un vide sanitaire est recommandé pour les RDC habitables ainsi qu'un drainage périphérique afin d'éviter les remontées d'humidité.
Les volumes seront simples, semblables à ceux de l'architecture traditionnelle locale. Les rajouts tels que les arcades, bow-windows, balustres, balcons ne sont pas autorisés.
- D'une manière générale, on s'inspirera de l'architecture traditionnelle locale

Sont interdites les antennes paraboliques en façades sur rue et les panneaux solaires sur les toits visibles depuis la rue.

Toitures :

- Elles seront réalisées à deux pentes et inclinées selon la pente traditionnelle de 35%, sauf impossibilité technique due à la topographie du terrain ;
- Les toitures devront être de préférence en ardoise. La tuile plate mécanique de couleur noire est acceptée sur les nouvelles constructions ;
- Le faîtage sera parallèle à la rue principale ou dans le sens des faîtages mitoyen.
- Les velux ne devront pas émerger du plan de la toiture;
- Les chéneaux en zinc ou en aluminium de couleur brun.

Ouvertures :

- A l'exception des commerces et services situés en rez-de-chaussée, et, lorsqu'il existe un demi étage supérieur, les percements auront une proportion verticale dans un rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,5.
- Les fenêtres et les volets seront en bois ou en PVC couleur bois ;
- Les encadrements seront en brique, pierre de taille, bois, surépaisseur d'enduit ou simplement peintes.

Façades :

Les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

Une finition colorée est conseillée. Les enduits traditionnels à la chaux seront utilisés de préférence ou à défaut un enduit prêt à l'emploi mais avec une finition « jeté », gratté fin », lissé » ou « taloché ».

Des encadrements de baies seront créés par surépaisseur d'enduit ou simplement soulignés par de la peinture dans un ton plus clair que la façade « blanc cassé de préférence ».

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails.

Cheminées :

Elles seront proches du faîtage et réalisées en matériaux traditionnels.

Ouvrage en saillie :

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieure,... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

Clôture sur rue :

La clôture n'est pas obligatoire. Si elle est réalisée, il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale dans le paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0.50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. A défaut, les clôtures devront être constituées par un mur ou par un soubassement bâti de 0.60 m maximum surmonté par une grille, un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie sauf les matériaux préfabriqués en ciment, pierre reconstituée, PVC et terre cuite qui ne sont pas autorisés. Tout autre dispositif est interdit.

Les murs implantés en retrait de 0.80 m de la limite sur rue, et à condition que l'espace ainsi dégagé soit végétalisé, pourront être pleins jusqu'à une hauteur de 1.40 m.

Les murs seront recouverts d'un enduit teinté et couronné.

Annexes :

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal, mêmes matériaux et volumétrie, elles devront être enduites sur toutes leurs faces.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes est assuré sur les voies et les places publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

Habitations:

- une place de stationnement par logement

Constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- par 40 m² de S.H.O.B. pour les bureaux,
- pour 2 chambres d'hôtel,
- pour 10 places de restaurant

Modalités d'application :

La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

A défaut de l'ensemble de ce qui précède, une participation au titre de la non réalisation d'une place de stationnement pourra être demandée au constructeur.

ARTICLE AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Espaces boisés classés

Appliquer la réglementation en vigueur.

Espaces libres plantations

Appliquer l'article R111-7 du code de l'urbanisme « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance ».

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. est fixé à 0,35.

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est la zone à vocation agricole, destinée à recevoir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante,
- toutes constructions affectées aux activités industrielles, artisanales, de commerce et de services,
- la transformation des locaux existants en établissements industriels ou commerciaux non liés à une activité agricole,
- la construction de maison d'habitation réalisée individuellement ou en opération groupée,
- le stationnement, qu'elle que soit la durée, de caravanes, de mobiles homes, hors terrain aménagé,
- les terrains de camping-caravaning exceptés ceux visés à l'article A2
- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, exceptés ceux visés à l'article A2.

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

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

- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole :
 - à caractère fonctionnel (serres, silos, locaux de transformation, hangar, grange, cave coopérative ...) sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques,
 - destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation à condition qu'ils soient justifiés par une présence permanente et rapprochée du centre d'exploitation. L'habitation sera implantée à proximité immédiate des bâtiments techniques sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée,
 - les aménagements accessoires directement liés à la diversification agrotouristique de l'exploitation agricole (gîtes ruraux, locaux pour la vente et la transformation de produits issus de l'activité, camping à la ferme type aire naturelle ...) à condition :

- qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants, sauf impossibilité foncière et technique dûment justifiée,

- qu'elles soient intégrées à leur environnement,
- que l'activité de diversification soit accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation.
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télé communications, château d'eau, éoliennes, ...),
 - les carrières et les gravières à condition qu'elles se situent dans les secteurs repérés au plan de zonage,
 - l'implantation d'éoliennes,
 - la construction sans fondations, d'abris simples et démontables pour animaux, non liés à une activité agricole, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole et qu'ils soient intégrés à l'environnement,
 - les constructions annexes liées à l'habitation de l'exploitation (garages, abris,...) à condition d'être sur la même parcelle que la maison d'habitation existante et d'être en harmonie avec l'existant,
 - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit par un sinistre,
 - les piscines constituant une annexe à un bâtiment d'habitation ou à une activité d'accueil à la ferme.
 - La création ou le transfert d'un siège d'exploitation ;
 - Les fermes et centres équestres ;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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

2- Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile ;

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général :

L'alimentation en eau potable et assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage d'assainissement :

- toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe ;
- en l'absence de réseau public, dans l'attente de sa réalisation, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve que le pétitionnaire apporte la preuve qu'il peut réaliser un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu sous réserve que les installations réalisées puissent être branchées ultérieurement sur le réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées, domestique ou non dans le réseau, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2.2 Eaux pluviales :

En application de la loi sur l'eau, les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées, dans la mesure du possible sur place, et non rejetées vers un exutoire.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 demandeur qui doit réaliser, en accord avec le Maire, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.3 Electricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

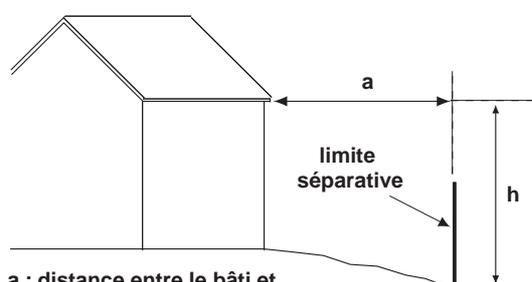
ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voirie départementale : les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe de la voie.

Autre voirie : les constructions doivent être implantées à 8 mètres minimum de l'axe de la voie. Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; toutefois dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics

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



a : distance entre le bâti et la limite du fond de parcelle
 h : différence d'altitude
 la règle est : SOIT $a \geq h/2$ et $a \geq 3$ mètres
 SOIT $a = 0$ mètre

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Elle doit permettre d'assurer la clarté ainsi que la défense incendie et secours des bâtiments. Les bâtiments doivent être implantés à une distance de 4mètres minimum.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation comptée par rapport au niveau du sol naturel est fixée à 7 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions liées à l'activité agricole. Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages publics.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé

1. que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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'intérêt des lieux avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du code de l'urbanisme).
2. que l'édification de clôtures est soumise à autorisation

Restauration et aménagement de bâtiments d'architecture traditionnelle :

Toitures :

Les toitures devront être réalisées à deux pentes, à l'exception :

- des annexes accolées aux bâtiments pour lesquelles les toits à une pente sont autorisés,
- les toitures doivent être en ardoise ou tuile mécanique noire
- la pente sera comprise entre 35 et 45 %,
- les châssis ou fenêtres de toit devront être limités tant en nombre qu'en dimension (minimum nécessaire pour accès entretien, 78x118 maximum) et ne devront pas émerger du plan de toiture,
- les lucarnes, génoises, corniches existantes et autres décors seront conservés,
- l'emploi de chéneaux, dalles ou descentes d'eaux pluviales en PVC est interdit,
- les avant-toits du bâti traditionnel ne seront pas habillés de lambris ou frisettes.

Ouvertures :

- A l'exception des commerces, services et garages situés en rez-de-chaussée, les percements auront une proportion verticale dans un rapport hauteur/largeur au moins égal à 1.5. Si le bâtiment a été dénaturé lors d'interventions antérieures, les proportions des percements d'origine seront restituées, lors de travaux lourds dans l'immeuble,
- Les fenêtres seront de type « menuiseries à la Française à deux vantaux » avec recoupements horizontaux, à l'exception des ouvertures de très petites ou très grandes dimensions pour lesquelles d'autres solutions pourront être trouvées.
- Les volets seront réalisés en bois et peints de préférence pour faciliter leur entretien ou en aluminium de couleur ; les volets roulants sont interdits sauf cas exceptionnel en RDC et sous condition que le coffret ne fasse pas saillie sur la façade et qu'il soit caché par un lambrequin en bois ou métal. Les volets bois seront néanmoins conservés sur la façade. Les encadrements existants seront conservés ou créés par surépaisseur d'enduit ou simplement soulignés par de la peinture dans un ton plus clair que la façade.

Façades :

- Une finition colorée est conseillée.
- En rénovation du bâti ancien, on utilisera des enduits traditionnels à la chaux.
- Les façades en pierres brutes pourront être traitées à « pierres vues » (joints non creusés).

Pour les constructions nouvelles, on utilisera les mêmes enduits ou à défaut un enduit prêt à l'emploi. La finition « tyrolienne grain fin » pourra être tolérée. Le badigeon à la chaux est conseillé sur le bâti ancien plutôt que les peintures qui devront être minérales ou acryliques.

Tous les éléments traditionnels, encadrements en pierres, pierres d'évier, fours à pain se trouvant sur les façades doivent être conservés.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits et des menuiseries sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti et sera sélectionnée dans la palette de couleurs jointe en annexe, sauf pour les badigeons à la chaux, qui pourront être de toute teinte.

Cheminées :

Les cheminées seront proches du faîtage et réalisées en matériaux traditionnels.

Ouvrages en saillie :

Les ouvrages en saillie, tels que les perrons, accès, treilles, canalisations extérieures ... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel, ils seront en bois ou en fer forgé. Les vérandas ouvertes ou fermées en ajout sur les façades et donnant sur la rue sont interdites.

Garde-corps :

Les ouvrages ou métalliques tels que les grilles, les garde-corps seront sobres (simples barreaux verticaux). Ils seront de préférence laissés « brut » ou simplement imprégnés d'une protection incolore mate ou peints de couleur sombre en évitant le noir, trop contrasté. Les garde-corps pourront être en bois.

Clôture :

La clôture n'est pas obligatoire. Si elle est réalisée, elle devra être constituée par un mur ou par un soubassement bâti de 0.60 m maximum surmonté par une grille sobre, un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie en bois. Les matériaux préfabriqués en ciment, pierre reconstituée, PVC et terre cuite (sauf tuile et dalle de couronnement) sont interdits. Les murs, sauf ceux à « pierres vues » seront recouverts d'un enduit teinté.

Annexes :

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal, mêmes matériaux et volumétrie, elles devront être enduites sur toutes leurs faces.

Constructions neuves à usage d'habitation :

Les volumes seront simples, semblables à ceux de l'architecture traditionnelle locale. Les rajouts tels que les arcades, bow-windows, balustres, balcons ne sont pas autorisés.

Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas, les toitures doivent être de préférence en ardoise. La tuile plate mécanique de couleur noire est acceptée sur les nouvelles constructions ;

Le faîtage sera si possible réalisé en orientation est-ouest (façade principale exposée au sud). La pente sera comprise entre 35 et 45 %.

Façades :

Les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

Une finition colorée est conseillée. Les enduits traditionnels à la chaux seront utilisés de préférence ou à défaut un enduit prêt à l'emploi.

Le bois utilisé seul en revêtement de façade n'est pas autorisé.

L'utilisation de matériaux traditionnels, pierre, galets est autorisée en parement.

Des encadrements de baies seront créés par surépaisseur d'enduit ou simplement soulignés par de la peinture dans un ton plus clair que la façade (blanc cassé de préférence).

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti et sélectionnée dans la palette jointe en annexe du règlement.

Bâtiments agricoles :

Les constructions devront respecter la topographie du terrain sur lequel elles sont implantées.

Le talutage devra être au plus de 1.0 m ou remplacé par un régalage de remblai à pentes douces inférieures à 20 %.

Tout matériau destiné à être recouvert (parpaing, brique ...) sera obligatoirement enduit, avant la mise en service du bâtiment, par un crépi (coloré de préférence) ou recouvert d'un bardage en bois brut.

La toiture sera recouverte soit en ardoise ou tuiles mécaniques noires, soit en bacs aciers de teinte gris anthracite mat.

Clôtures :

Seule les clôtures de type agricole : fil de fer, grillages, clôture en bois, haies vives d'essences locales variées sont autorisées.

D'une manière générale, on s'inspirera de l'architecture traditionnelle locale.

- Il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80

m. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Appliquer l'article R. 111-6 du Code de l'Urbanisme « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ».

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Espaces boisés classés

Appliquer la réglementation en vigueur.

Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

En bordure des voies communales

La hauteur maximale de la haie vive est de 2mètres pour une implantation à 0.50mètre de la limite de la voie (limite elle-même en recul par rapport à la chaussée de la largeur du fossé et du bas-côté). Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2mètres de cette limite.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est la zone naturelle de la commune à protéger de toute urbanisation en raison de la qualité de ses paysages et de son environnement.

Il est créé un sous secteur Nh, qui correspond à une zone naturelle à caractère d'habitat.

Pour le règlement de la zone voir chapitre suivant.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, de combustibles, solides ou liquides, ou de déchets, ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.
- Les activités industrielles, artisanales, de bureaux
- Les constructions et lotissements à usage d'habitation
- les constructions à usage de loisirs (centre aéré, centre de plein air, base nautique, restaurant, hôtel, maison de santé, village de vacances...)
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping-caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions liées à l'activité agricole

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

- Les constructions et installations nécessaires aux activités forestières et pastorales ;
- L'extension mesurée des habitations existantes ;
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées ;
- L'aménagement et l'extension mesurée des activités existantes relevant éventuellement des installations classées, et sous réserve de ne pas augmenter les risques et aléas.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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

2- Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile ;

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général :

L'alimentation en eau potable et assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage d'assainissement :

- toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe ;
- en l'absence de réseau public, dans l'attente de sa réalisation, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve que le pétitionnaire apporte la preuve qu'il peut réaliser un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu sous réserve que les installations réalisées puissent être branchées ultérieurement sur le réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées, domestique ou non dans le réseau, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2.2 Eaux pluviales :

En application de la loi sur l'eau, les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées, dans la mesure du possible sur place, et non rejetées vers un exutoire.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 demandeur qui doit réaliser, en accord avec le Maire, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.3 Electricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

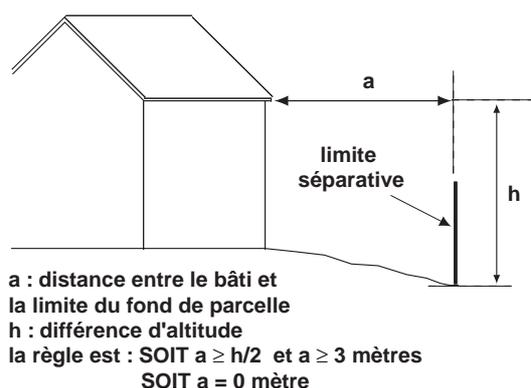
ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voirie départementale : les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe de la voie.

Autre voirie : les constructions doivent être implantées à 8 mètres minimum de l'axe de la voie. Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; toutefois dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics

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



Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Elle doit permettre d'assurer la clarté ainsi que la défense incendie et secours des bâtiments. Les bâtiments doivent être implantés à une distance de 4mètres minimum.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation comptée par rapport au niveau du sol naturel est fixée à 7 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions liées à l'activité agricole. Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages publics.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Appliquer l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Appliquer l'article R. 111-6 du Code de l'Urbanisme « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ».

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

Espaces boisés classés

Appliquer la réglementation en vigueur.

Espaces libres plantations

Appliquer l'article R111-7 du code de l'urbanisme « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance ».

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE NH

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NH est la zone naturelle d'habitation de la commune, elle délimite des groupements d'habitations, insuffisamment équipés et n'ayant plus de vocation agricole.

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

ARTICLE NH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, de combustibles, solides ou liquides, ou de déchets, ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.
- Les activités industrielles, artisanales, de bureaux
- Les constructions et lotissements à usage d'habitation
- les constructions à usage de loisirs (centre aéré, centre de plein air, base nautique, restaurant, hôtel, maison de santé, village de vacances...)
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping-caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions liées à l'activité agricole

ARTICLE NH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'extension mesurée des habitations existantes ;
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées ;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NH 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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

2- Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile ;

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE NH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général :

L'alimentation en eau potable et assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage d'assainissement :

- toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe ;
- en l'absence de réseau public, dans l'attente de sa réalisation, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve que le pétitionnaire apporte la preuve qu'il peut réaliser un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu sous réserve que les installations réalisées puissent être branchées ultérieurement sur le réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées, domestique ou non dans le réseau, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 demandeur qui doit réaliser, en accord avec le Maire, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.3 Electricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE NH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

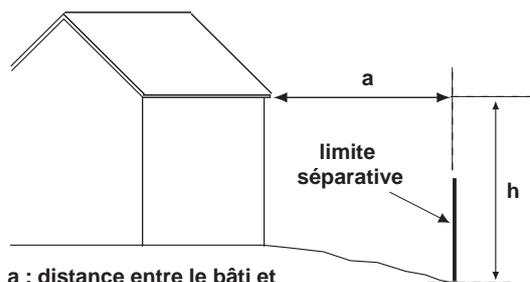
ARTICLE NH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voirie départementale : les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe de la voie.

Autre voirie : les constructions doivent être implantées à 8 mètres minimum de l'axe de la voie. Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; toutefois dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics

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



a : distance entre le bâti et la limite du fond de parcelle
 h : différence d'altitude
 la règle est : SOIT $a \geq h/2$ et $a \geq 3$ mètres
 SOIT $a = 0$ mètre

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Elle doit permettre d'assurer la clarté ainsi que la défense incendie et secours des bâtiments. Les bâtiments doivent être implantés à une distance de 4mètres minimum.

ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE NH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation comptée par rapport au niveau du sol naturel est fixée à 7 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions liées à l'activité agricole. Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages publics.

ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Appliquer l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

ARTICLE NH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Appliquer l'article R. 111-6 du Code de l'Urbanisme « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ».

ARTICLE NH 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Espaces boisés classés

Appliquer la réglementation en vigueur.

Espaces libres plantations

Appliquer l'article R111-7 du code de l'urbanisme « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance ».

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé