

DEPARTEMENT DE L'EURE ET LOIR

**COMMUNE DE
LA BAZOCHE GOUET**

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N° 1

REÇU LE

24 AVR. 2007

SOUS-PREFECTURE

28402 NOGENT LE ROTROU

3A

REGLEMENT

REGLEMENT ECRIT

DOSSIER

D'APPROBATION

**Vu pour être annexé à la Délibération
du Conseil Municipal en date du**

28 mars 2007

**Bureau de l'Urbanisme
et de l'Environnement
Reçu à la Préfecture**

le 25 AVR. 2007

ETAT D'AVANCEMENT DU DOCUMENT: REVISION APPROUVEE

DATE DE DERNIERE MODIFICATION DU DOCUMENT: MARS 2007

Xavier DEWAILLY - Urbaniste S. F. U.

136 rue du Bourg Belé 72000 LE MANS

TEL : 02 43 28 71 15 FAX : 02 43 39.93.21 E-MAIL : urba.dewailly@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
ZONE UC	8
SECTION 1 NATURE DE L'UTILISATION DU SOL	8
SECTION 2 CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	9
SECTION 3 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	15
ZONE UP	16
SECTION 1 NATURE DE L'UTILISATION DU SOL	16
SECTION 2 CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	17
SECTION 3 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	25
ZONE UA	26
SECTION 1 NATURE DE L'UTILISATION DU SOL	26
SECTION 2 CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	26
SECTION 3 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	30
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	31
ZONE AU	32
SECTION 1 NATURE DE L'UTILISATION DU SOL	32
SECTION 2 CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	32
SECTION 3 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	33
ZONE AUh	34
SECTION 1 NATURE DE L'UTILISATION DU SOL	34
SECTION 2 CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	34
SECTION 3 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	38
ZONE AUa	39
SECTION 1 NATURE DE L'UTILISATION DU SOL	39
SECTION 2 CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	39
SECTION 3 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	43
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE ET AUX ZONES NATURELLES	44
ZONE A.....	45
SECTION 1 NATURE DE L'UTILISATION DU SOL	45
SECTION 2 CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	45
SECTION 3 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	49
ZONE N	50
CARACTERE DE LA ZONE	50
SECTION 1 NATURE DE L'UTILISATION DU SOL	50
SECTION 2 CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	53
SECTION 3 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	57

REVISION N° 1 DUPLAN LOCAL D'URBANISME DE LA BAZOCHE GOUET

REGLEMENT ECRIT

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT ECRIT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en quatre titres :

Titre I : Dispositions Générales

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Titre IV : Dispositions applicables à la zone agricole et aux zones naturelles

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- lecture des dispositions générales,
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain (zones urbaines ou zones naturelles) : vous y trouvez le corps de règlement qui s'applique à votre terrain,

N'oubliez pas que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une influence sur la constructibilité de votre terrain. Le mode d'emploi du dossier, figurant au verso de sa couverture, vous indique les opérations complémentaires à effectuer.

En complément des règles figurant dans le règlement du PLU, tout pétitionnaire soucieux de préserver et de valoriser l'identité paysagère et architecturale du territoire de la Bazoches-Gouët et plus largement du Perche, peut faire appel aux avis et conseils de la Mairie, de la Direction Départementale de l'Équipement, du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, du C.A.U.E. ou encore du Parc Naturel Régional du Perche.

Des fiches architecturales et paysagères sur le Perche intitulées « Valoriser le patrimoine » sont consultables et peuvent guider les particuliers ou les professionnels du bâtiment dans la recherche d'une harmonie entre tradition et modernité.

Une plaquette « Perche d'Eure-et-Loir, les couleurs du bâti » est également disponible.

Enfin « Le Guide des essences des haies » peut guider les personnes désirant maintenir le caractère traditionnel des haies.

XAVIER DEWAILLY, URBANISTE S.F.U.
136 RUE DU BOURG BELE. 72000 LE MANS
Tél. : 02 43.28.71.15 Fax : 02 43.39.93.21
E-mail urba.dewailly@wanadoo.fr

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION -

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LA BAZOCHE GOUET.

**ENUMERATION DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A
AUTORISATION**

- Les clôtures (articles L 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les coupes, abattages d'arbres et défrichements dans les espaces boisés classés (articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions (articles L 421.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les lotissements (articles L 315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976), y compris les carrières loi du 4 Janvier 1993).
- Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs (articles R 443.1 et suivants du code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, aires de stationnement, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol (articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions (articles L 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

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

1) Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme, les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

A) DISPOSITIONS LEGISLATIVES

ARTICLE L 111.3 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE L 111.9 - L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

ARTICLE L 111.10 - Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans des conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise en étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par "l'autorité compétente" et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département.

La délibération du Conseil Municipal* ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

ARTICLE L 421.4 - Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

B) DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

ARTICLE R 111.2 - 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 ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R 111.3.2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R 111.4 - Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé 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 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 de ces accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

1) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,

2) à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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 œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le début 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE R 111.14.2 - Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article ter de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature,

Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R 111.15 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions d'un Schéma Directeur intéressant les agglomérations nouvelles approuvé avant le 1^{er} Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R 122.22.

ARTICLE R 111.21 - 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 avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Restent applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol dont une liste est jointe en annexe du document.

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sous-sol, du sol et du sur-sol. (Ces servitudes d'utilité publique sont indiquées sur un document graphique joint en annexe du présent dossier).

3 - Les lois suivantes sont applicables nonobstant les dispositions du PLU :

- Le Code du Patrimoine : Décret 2004-490 du 3 juillet 2004 [Loi du 31/12/1913 relative à la protection des monuments historiques ; Loi validée du 27 septembre 1941 (titre III article 14) relative aux découvertes archéologiques fortuites ; Loi n° 80 .532 du 15 juillet 1980 (article 2) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance ; Loi sur l'archéologie préventive N° 2003-707 du 1^{er} août 2003]

- Loi sur le bruit N° 92-1.444 du 31 décembre 1992

- Loi sur la protection et mise en valeur des Paysages N° 93-24 du 8 janvier 1993

- Loi sur le Renforcement de la protection de l'environnement N° 95.101 du 2 février 1995.

- Loi sur l'air N° 96- 1.236 du 30 décembre 1996

- Loi sur l'eau N° 92-3 du 30 décembre 2006

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES -

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N).

La zone urbaine comprend les zones :

- UC : centre du bourg

- UP : zone d'extension récente avec un secteur UPa non encore desservi par l'assainissement collectif

- UA : zone d'activités

Les zones à urbaniser comprennent les zones :

- AU : zone d'urbanisation future

- AUh : zone d'urbanisation future pour l'habitat pouvant être anticipée sous conditions

- AUa zone d'urbanisation future pour les activités pouvant être anticipée sous conditions

La zone agricole comprend les zones A qui sont protégées pour l'activité agricole

Les zones naturelles et forestières comprennent:

- les secteurs Ne qui sont constructibles sur des terrains d'au moins 1 500 m²,
- le secteur NL où les aménagements à usage de loisirs sont autorisés
- les secteurs Np , zones plus strictement protégées pour les sites et paysages et les risques naturels
- les zones N , zones naturelles protégées pour les sites et paysages et les risques naturels

Leur délimitation est reportée sur les documents graphiques dits "plans de zonage" figurant au dossier,

Les documents graphiques font, en outre, apparaître les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 123.9 et R 123.32 du Code de l'Urbanisme et des espaces boisés classés qui sont strictement protégés.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES -

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123,1 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UC

Elle comprend un secteur « v » où une protection du patrimoine archéologique doit être établie.

SECTION 1 NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - SONT INTERDITS -

Les installations classées pour la protection de l'environnement (comprenant notamment les carrières) sauf celles visées à l'article 2.

Les entrepôts non liés à une activité existante dans la zone.

Les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attractions ouverts au public.

L'aménagement de terrains de camping et de caravanning et le stationnement des caravanes et des mobil homes.

Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de camping cars susceptibles de contenir plus de 5 véhicules.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de pneus usés, de véhicules désaffectés et leur extension.

ARTICLE UC 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

L'ensemble de la zone UC étant situé dans le périmètre de protection des monuments historiques, quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

- L'extension et la transformation des activités existantes classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.

- Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci et sous réserve que les mouvements de terre ne bouleversent pas la physionomie initiale du site.

Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (coté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone UC.

Dans le secteur « y » : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

2- VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - ASSAINISSEMENT

a)Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Les branchements particuliers devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).

b)Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Pour toutes les opérations d'aménagement nouvelles :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis

ARTICLE UC 5 - SURFACE ET FORME DES UNITÉS FONCIERES -

Sans objet

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

- Les constructions neuves comprises dans un alignement bâti déjà constitué ou le prolongeant devront occuper la largeur complète de la parcelle sur la voie afin d'assurer la continuité du bâti.

- Si la construction ne peut pas occuper toute la largeur de la parcelle, il sera maintenu ou créé sur la voie, s'il n'existe pas déjà, un mur ou un muret surmonté d'une grille, d'une hauteur de 1 m minimum, conformément à l'usage local.

- La construction hors alignement bâti en limite séparative est autorisée:

- lorsque le bâtiment à construire constitue une extension mesurée d'un bâtiment existant sur une parcelle voisine et que son gabarit est identique à celui-ci.

- lorsque le bâtiment à construire constitue une dépendance à rez de chaussée d'un bâtiment existant sur une parcelle voisine.

- lorsque le bâtiment à construire est accolé à un bâtiment existant de même gabarit construit sur la parcelle voisine

Ces règles ne s'appliquent pas par rapport aux chemins piétonniers.

Des implantations entre 0 et 5 m de l'alignement pourront être autorisées soit lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions (marge de recul, angle d'attache, façade ...) soit pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement...) n'est pas réglementée.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

Pour les constructions dont la superficie est supérieure à 20 m² ou dont la hauteur la plus proche de la limite séparative excède 2,50 m à l'égout du toit.

- Sur une profondeur de 20 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, toute construction peut être contiguë à une ou deux limites séparatives.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à 3 m.

- Au-delà de la profondeur de 20 m, comptée comme indiqué ci-dessus, toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m.

Pour les constructions dont la superficie est inférieure à 20 m² et dont la hauteur la plus proche de la limite séparative n'excède pas 2,50 m à l'égout du toit, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée,

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'une autorisation de lotir, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Lorsque les 2 constructions sont à usage d'habitation et (ou) d'activités, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres

Lorsque l'une des constructions est une annexe (garage, abri..), son implantation par rapport à la construction à usage d'habitation et (ou) d'activités n'est pas réglementée.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UC 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol autorisée des constructions est obtenue par les formules ci-après (E est l'emprise maximale autorisée et T la surface de l'unité foncière) :

- si T est inférieure ou égale à 200 m² : $E = T$
- si T est supérieure à 200 m² : $E = 100 \text{ m}^2 + T/2$

L'emprise au sol pourra atteindre :

- 100 % pour les habitations existantes dans le cas de l'amélioration de leur confort,
- 100 % pour les constructions à usage de commerce, d'activités, etc.,

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 1 étage sur rez de chaussée ou 7 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Un comble aménageable est autorisé.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, etc..) ni aux édifices de culte ou aux monuments,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) PRESCRIPTIONS GENERALES

L'implantation, la volumétrie et l'aspect extérieur des bâtiments, ou ouvrages à édifier ou modifier, veilleront à respecter et à s'intégrer au caractère, ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au relief naturel, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Chaque projet évitera des formes architecturales inutilement compliquées.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural seront mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et avec les matériaux correspondants. De légères adaptations architecturales peuvent être admises.

Des constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles peuvent être autorisées, sous réserve de justifier de leur bonne intégration à leur environnement naturel ou bâti.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, dans les sites protégés et dans les secteurs délimités pour leur intérêt paysager, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées, notamment par l'architecte des bâtiments de France.

2) CONSTRUCTION NOUVELLE A USAGE D'HABITATION

Adaptation au sol

- la construction doit s'adapter au terrain naturel et non le contraire,
- les mouvements de terre et remblais sont interdits,
- la hauteur maximum du plancher du rez-de-chaussée ne peut dépasser 0,50 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

Façades

- la teinte et la finition des enduits doit correspondre à celle des enduits traditionnels (sables locaux et chaux blanche, ...), finitions talochées ou brossées, ...
dans le cas où il n'est pas prévu de volets rabattants en façade, il sera réalisé un listel en enduit lissé autour des baies d'une largeur de 14 à 16 cm, de même teinte que l'enduit courant.
- les percements des pièces d'habitation doivent être de proportion plus haute que large, avec un rapport de 1,3 au minimum (exemple : 1,00m de largeur par 1,35m de hauteur) pour les fenêtres.
les menuiseries (fenêtres, volets) seront de ton doux, par exemple blanc, crème, gris perle, blanc cassé, vert tilleul, bleu marine, vert bouteille, ,, à l'exclusion d'un ton bois. Les couleurs vives seront exclues.
- les volets seront
soit pleins à lames verticales et à barres horizontales sans écharpes diagonales,
soit persiennés (par exemple 2/3 plein et 1/3 persienné) avec les lames affleurantes au cadre (lames « à la française », lames « américaines » exclues),
les volets et portes en PVC sont exclus
pour les menuiseries vitrées privilégier les grands carreaux et exclure les petits bois « intégrés » à l'intérieur du double vitrage (petits bois traversants ou rapportés uniquement)

Toitures

- pour le bâtiment principal, les toitures devront être à deux versants de pentes égales et symétriques, de pente supérieure ou égale à 40 °, et inférieure à 50°.
- cette règle ne s'applique pas systématiquement aux appentis, aux vérandas, et aux petites annexes de moins de 10m², aux bâtiments agricoles, ainsi qu'aux extensions de bâtiments existants conçus d'origine avec une autre pente.
- la couverture devra être réalisée soit en ardoises naturelles 24x30cm environ pose classique à pureau droit, soit en petites tuiles plates de pays de teinte brun rouge vieilli non uniforme (50 à 80 au m²).
+ selon les secteurs (pavillonnaire par exemple): tuile plate 28/m² type « Elysée » ou similaire., tuile à emboîtement plate 22/m² type « Arboise » rectangulaire ou similaire.
- le débord de toiture en pignon est limité à la largeur d'un chevron (8 cm),
- les faitages seront en tuiles demi-ronde et scellés au mortier.
- les rives seront scellées ou un simple débord des tuiles sur pignon maçonné. Les tuiles de rives à rabat sont interdites
- pour éclairer les combles, les fenêtres en pignons et les lucarnes capucines seront privilégiées. Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspect du bâti traditionnel, notamment les fenêtres plus hautes que larges avec une largeur de 0,90m maximum. Les chiens assis et les outeaux sont interdits.
- lorsque la lucarne est implantée dans le versant de la toiture, son ossature sera réalisée en bois. Lorsqu'elle est implantée à l'aplomb du mur de façade, elle pourra également être réalisée en maçonnerie, dans les mêmes finitions que les façades ou leurs ouvertures (pierre de taille, briques, enduit)
- les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie en toiture. La limitation de leur nombre et dimensions peut être imposée (surface inférieure à 1 m², le long_ côté étant placé dans le sens de la pente du toit).

- les conduits seront réalisés en briques. ou en maçonnerie enduite comme les façades avec un couronnement formé de plusieurs rangs de briques en légère saillie.

3)ANNEXES, EXTENSIONS ET DEPENDANCES

- elles seront traitées avec la même qualité d'aspect, de volumétrie et de matériaux que la construction principale. Cette règle peut être assouplie pour les annexes de moins de 10 m2.
- les garages seront de préférence accolés à la construction principale.

Vérandas

Les vérandas peuvent être autorisées, si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer (proportion, volumétrie, matériaux, ...). Leurs couvertures seront en verre incolore, ou teinté brun ou gris, ou bien de matériau opaque et uni de même teinte que la couverture. Les couleurs claires ou vives, le verre blanc opalescent, sont interdits.

Panneaux solaires, paraboles

Leur bonne insertion aux volumes de la construction devra être recherchée : panneaux solaires sur un appentis ou une annexe de volume plus discret que le bâtiment principal, ou traités en verrière en bas de pente, ... paraboles adossées au conduit de cheminée et jamais implantées sur les façades,

4)AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour tes bâtiments agricoles, les bâtiments commerciaux et d'activités, d'autres matériaux seront autorisés à l'exception de la tôle non teintée. Les matériaux nobles, tels que briques ou bardage en bois naturel notamment sont conseillés pour les façades.

Leur couleur, matériau, enduit et volumétrie devront s'intégrer au bâti existant, au caractère des lieux environnants. Selon les cas, il pourra être imposé certaines pentes de toit, ou au contraire un acrotère horizontal pour plus de sobriété d'aspect et pour intégrer des dispositifs techniques éventuels en toiture.

Les couleurs et matériaux, les enseignes seront étudiés dans le sens d'une unité esthétique et sobriété de conception.

5) RESTAURATION DE BATIMENTS ET EXTENSIONS

Règles générales

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitation, extensions (matériau, apparence, mises en oeuvre, finitions, ...).

Percements

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.

Pour les encadrements de baies, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés (hauteurs d'assises, linteaux, appuis, moulurations,...),

Façades

Sur les murs ou ouvrages en pierres de taille ou briques prévus pour rester apparents, l'enduit et la peinture (autre que le badigeon ou le lait de chaux, possible dans certains cas) sont interdits.

Les pierres ou briques dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres ou briques de même nature et de même dureté en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Moellons : les ouvrages en moellons peuvent recevoir soit un enduit couvrant, soit un enduit à pierres vues affleurant la tête des moellons.

Enduits : ils doivent être réalisés au mortier de chaux blanche CAEB ou XHN et sable de finition sobre sans joints creux. Proscrire le ciment, la pierre reconstituée et la chaux artificielle,

Il est conseillé de s'inspirer des finitions traditionnelles spécifiques : enduit taloché, brossé, projeté au balai, ... listels en enduit lissé à la jonction entre enduit courant et cadre des baies, enduit lissé en soubassement,

Toitures

Dans la réfection de toiture, le matériau de toiture doit être

- la tuile plate de pays (entre 50 et 80/m²),
- l'ardoise à pureau droit (40 x 24 cm maximum)

Si une couverture était d'origine réalisée avec un matériau différent (chaume, zinc, cuivre, tuile losangée de petit module, ...), ce matériau pourra être reconduit s'il est justifié par le caractère architectural de la construction.

Les coyaux doivent être conservés.

La conservation ou la restauration de lucarnes ou de cheminées pourra être demandée, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

En cas d'impossibilité technique, d'autres matériaux pourront être étudiés.

La pose de châssis de toit peut être interdite ou soumise à condition (encastrement au plan de couverture, limitation de leur nombre, et de leurs dimensions (par exemple, surface inférieure à 1 m²,...)).

6)CLOTURES

Sont autorisés :

- les murs pleins de 1,80 mètre de hauteur minimum et 0,15 mètre minimum d'épaisseur pour assurer la continuité à l'alignement. Ils devront être surmontés d'un chaperon traditionnel (petites tuiles plates ou briques). Les plaques ciment sont interdites,

- les murets surmontés d'une grille sobre, en ferronnerie, ou de croisillons de bois.

- les clôtures végétales (avec ou sans grillage simple ou croisillons de bois), constituées d'une haie de feuillus d'essences communes à la région : charme, noisetier, troëne, lilas, chèvrefeuille, ...résineux dont thuyas à exclure).

- les clôtures existantes pourront être réparées à l'identique.

Pour les murs pleins en pierres et/ou les grilles qu'il convient de préserver du fait de leur qualité, ne seront autorisés

que :

- les percements strictement nécessaires à l'accès des constructions à venir,

- en cas de ruine, la reconstruction des murs pleins, soit en pierres à l'identique des murs traditionnels du bourg, soit en parement de pierres à l'extérieur, côté du domaine public.

7)COMMERCES

Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et rythmes architecturaux des immeubles auxquelles elles s'intègrent. Notamment, elles ne doivent pas masquer des éléments destinés à être vue (jambages, bardeaux, linteaux, appareillés ou enduits... Dans ces cas, vitrines et bardeaux enseignes devront être placés en léger retrait par rapport au nu de la façade.

Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.

Les stores ne doivent pas excéder la longueur de la vitrine.

Pour les menuiseries, doivent être recherchées des couleurs douces : claires (beige, ...), ou foncées (marine, vert bouteille,...).

ARTICLE UC 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Sans objet.

ARTICLE UC 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Pour les constructions d'immeubles à usage de logement collectif, les constructions à usage de commerce, bureaux et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

SECTION 3 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - FIXATION DU C.O.S. -

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

ZONE UP

Elle comprend un secteur « a » non encore desservi par l'assainissement collectif.
Elle comprend des secteurs "i" correspondant au risque d'inondation le long de l'Yerre.
Elle comprend un secteur « v » où une protection du patrimoine archéologique doit être établie.

SECTION 1 NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP 1 - SONT INTERDITS -

Dans le secteur « i »

Les constructions de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux.

Les reconstructions après sinistre causé par l'inondation

Tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate des constructions et de leurs aires d'accès.

Les clôtures de toute nature susceptible de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues,

Dans le reste de la zone UP

Les installations classées pour la protection de l'environnement (comprenant notamment les carrières) sauf celles visées à l'article 2.

Les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attractions ouverts au public.

L'aménagement de terrains de camping et de caravanning et le stationnement des caravanes et des mobil homes.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de pneus usés, de véhicules désaffectés et leur extension.

ARTICLE UP 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Dans le secteur « i »

Des constructions nouvelles peuvent être autorisées, dans la mesure où elles ne gênent pas l'écoulement des eaux et s'il est possible d'assurer la sécurité des personnes et des biens et à condition que le plancher le plus bas soit rehaussé au minimum de 0,20 m par rapport au niveau de la crue centennale ou à défaut des plus hautes eaux connues ou estimées et que les sous-sols soient étanches

Dans le reste de la zone UP

Quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté appartenant au micro patrimoine local, repéré par une étoile rouge sur les plans de zonage, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

- L'extension et la transformation des activités existantes classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.

- Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci et sous réserve que les mouvements de terre ne bouleversent pas la physionomie initiale du site.

Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (coté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone UP.

Dans le secteur « V » : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

2- VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - ASSAINISSEMENT

a)Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, Les branchements particuliers devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).

Dans le secteur UPa, en cas d'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé, Dans ce cas, l'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière déterminée par l'étude préalable en fonction de la nature du terrain. Les installations d'assainissement autonome devront cependant être conçues pour que les constructions puissent, le cas échéant, être branchées sur le réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés est interdite.

b)Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Pour toutes les opérations d'aménagement nouvelles :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis

ARTICLE UP 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Si la construction nouvelle à usage d'habitation ne peut se raccorder au réseau d'assainissement, pour être constructible, toute unité foncière doit avoir une superficie qui permette le respect de la réglementation en matière d'assainissement autonome avec un minimum de 1.000 m² par construction.

Sans objet pour l'extension d'une construction existante ou la construction d'une annexe dissociée ou si la construction peut se raccorder au réseau d'assainissement

ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Pour les voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction nouvelle peut être implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue, celui-ci doit être au moins égal à 5 m pour le garage et à 3 m pour le reste de la construction sauf si la disposition du bâti ancien contigu ou voisin ou d'autres motifs d'intérêt général conduisent à adopter un recul moindre.

Ces règles ne s'appliquent donc pas par rapport aux chemins piétonniers.

Des implantations entre 0 et 5 m de l'alignement pourront être autorisées soit lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions (marge de recul , angle d'attache, façade ...) soit pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement.. .) n'est pas réglementée.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante,

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

Pour les constructions dont la superficie est supérieure à 20 m² ou dont la hauteur la plus proche de la limite séparative excède 2,50 m.

* Sur une profondeur de 20 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, toute construction peut être contiguë à une ou deux limites séparatives.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à 3 m.

* Au-delà de la profondeur de 20 m, comptée comme indiqué ci-dessus, toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m.

Pour les constructions dont la superficie est inférieure à 20 m² et dont la hauteur la plus proche de la limite séparative n'excède pas 2,50 m à l'égout du toit, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'une autorisation de lotir, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Lorsque les 2 constructions sont à usage d'habitation et (ou) d'activités, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres

Lorsque l'une des constructions est une annexe (garage, abri...), son implantation par rapport à la construction à usage d'habitation et (ou) d'activités n'est pas réglementée.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UP 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol autorisée des constructions est obtenue par les formules ci-après (E est l'emprise maximale autorisée et T la surface de l'unité foncière) :

- si T est inférieure ou égale à 200 m², $E = T$

- si T est supérieure à 200 m², $E = 100 \text{ m}^2 + T/2$

Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction est autorisée avec une emprise égale à l'emprise initiale lorsque celle-ci dépasse l'emprise autorisée.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 4 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Un comble aménageable est autorisé.

Cette hauteur pourra atteindre un étage sur rez de chaussée et 6 m à l'égout du toit :

- pour les opérations groupées

- pour les constructions ayant une surface au sol d'au moins 150 m² mais à condition qu'elles soient implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, etc..) ni aux édifices de culte ou aux monuments,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

A) DANS LE PERIMETRE DE PROTECTION DE L'EGLISE

1)PRESCRIPTIONS GENERALES

L'implantation, la volumétrie et l'aspect extérieur des bâtiments, ou ouvrages à édifier ou modifier, veilleront à respecter et à s'intégrer au caractère, ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au relief naturel, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Chaque projet évitera des formes architecturales inutilement compliquées.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural seront mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et avec les matériaux correspondants. De légères adaptations architecturales peuvent être admises.

Des constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles peuvent être autorisées, sous réserve de justifier de leur bonne intégration à leur environnement naturel ou bâti.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, dans les sites protégés et dans les secteurs délimités pour leur intérêt paysager, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées, notamment par l'architecte des bâtiments de France.

2)CONSTRUCTION NOUVELLE A USAGE D'HABITATION

Adaptation au sol

- la construction doit s'adapter au terrain naturel et non le contraire,
- les mouvements de terre et remblais sont interdits,
- la hauteur maximum du plancher du rez-de-chaussée ne peut dépasser 0,50 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

Façades

- la teinte et la finition des enduits doit correspondre à celle des enduits traditionnels (sables locaux et chaux blanche, ...), finitions talochées ou brossées, ...

- dans le cas où il n'est pas prévu de volets rabattants en façade, il sera réalisé un listel en enduit lissé autour des baies d'une largeur de 14 à 16 cm, de même teinte que l'enduit courant.

- les percements des pièces d'habitation doivent être de proportion plus haute que large, avec un rapport de 1,3 au minimum (exemple : 1,00m de largeur par 1,35m de hauteur) pour les fenêtres.

- les menuiseries (fenêtres, volets) seront de ton doux, par exemple blanc, crème, gris perle, blanc cassé, vert tilleul, bleu marine, vert bouteille, ... à l'exclusion d'un ton bois. Les couleurs vives seront exclues.

- les volets seront

soit pleins à lames verticales et à barres horizontales sans écharpes diagonales,

soit persiennés (par exemple 2/3 plein et 1/3 persienné) avec les lames affleurantes au cadre (lames « à la française », lames « américaines » exclues),

les volets et portes en PVC sont exclus

pour les menuiseries vitrées privilégier les grands carreaux et exclure les petits bois « intégrés » à l'intérieur du double vitrage (petits bois traversants ou rapportés uniquement)

Toitures

- pour le bâtiment principal, les toitures devront être à deux versants de pentes égales et symétriques, de pente Supérieure ou égale à 40 °, et inférieure à 50°.
- cette règle ne s'applique pas systématiquement aux appentis, aux vérandas, et aux petites annexes de moins de 10m², aux bâtiments agricoles, ainsi qu'aux extensions de bâtiments existants conçus d'origine avec une autre pente.
- la couverture devra être réalisée soit en ardoises naturelles 24x30cm environ pose classique à pureau droit, soit en petites tuiles plates de pays de teinte brun rouge vieilli non uniforme (50 à 80 au m²).
 - + selon les secteurs (pavillonnaire par exemple): tuile plate 281m² type « Elysée » ou similaire., tuile à emboîtement plate 22/m² type « Arboise » rectangulaire ou similaire.
- le débord de toiture en pignon est limité à la largeur d'un chevron (8 cm).
- les faîtages seront en tuiles demi-ronde et scellés au mortier.
- les rives seront scellées ou un simple débord des tuiles sur pignon maçonné. Les tuiles de rives à rabat sont interdites
- pour éclairer les combles, les fenêtres en pignons et les lucarnes capucines seront privilégiées. Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspect du bâti traditionnel, notamment les fenêtres plus hautes que larges avec une largeur de 0,90m maximum. Les chiens assis et les outeaux sont interdits.
- lorsque la lucarne est implantée dans le versant de la toiture, son ossature sera réalisée en bois. Lorsqu'elle est implantée à l'aplomb du mur de façade, elle pourra également être réalisée en maçonnerie, dans les mêmes finitions que les façades ou leurs ouvertures (pierre de taille, briques, enduit)
- les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie en toiture. La limitation de leur nombre et dimensions peut être imposée (surface inférieure à 1 m², le long côté étant placé dans le sens de la pente du toit).
- les conduits seront réalisés en briques, ou en maçonnerie enduite comme les façades avec un couronnement formé de plusieurs rangs de briques en légère saillie.

3)ANNEXES, EXTENSIONS ET DEPENDANCES

- elles seront traitées avec la même qualité d'aspect, de volumétrie et de matériaux que la construction principale. Cette règle peut être assouplie pour les annexes de moins de 10 m².
- les garages seront de préférence accolés à la construction principale.

Vérandas

Les vérandas peuvent être autorisées, si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer (proportion, volumétrie, matériaux, ...). Leurs couvertures seront en verre incolore, ou teinté brun ou gris, ou bien de matériau opaque et uni de même teinte que la couverture. Les couleurs claires ou vives, le verre blanc opalescent, sont interdits.

Panneaux solaires, paraboles

Leur bonne insertion aux volumes de la construction devra être recherchée : panneaux solaires sur un appentis ou une annexe de volume plus discret que le bâtiment principal, ou traités en verrière en bas de pente, paraboles adossées au conduit de cheminée et jamais implantées sur les façades,

4)AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments agricoles, les bâtiments commerciaux et d'activités, d'autres matériaux seront autorisés à l'exception de la tôle non teintée. Les matériaux nobles, tels que briques ou bardage en bois naturel notamment sont conseillés pour les façades.

Leur couleur, matériau, enduit et volumétrie devront s'intégrer au bâti existant, au caractère des lieux environnants. Selon les cas, il pourra être imposé certaines pentes de toit, ou au contraire un acrotère

horizontal pour plus de sobriété d'aspect et pour intégrer des dispositifs techniques éventuels en toiture.

Les couleurs et matériaux, les enseignes seront étudiés dans le sens d'une unité esthétique et sobriété de conception.

5) RESTAURATION DE BATIMENTS ET EXTENSIONS

Règles générales

L'architecture et* la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitation, extensions (matériau, apparence, mises en oeuvre, finitions, ...).

Percements

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.

Pour les encadrements de baies, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés (hauteurs d'assises, linteaux, appuis, moulurations,...).

Façades

Sur les murs ou ouvrages en pierres de taille ou briques prévus pour rester apparents, l'enduit et la peinture (autre que le badigeon ou le lait de chaux, possible dans certains cas) sont interdits.

Les pierres ou briques dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres ou briques de même nature et de même dureté en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Moellons : les ouvrages en moellons peuvent recevoir soit un enduit couvrant, soit un enduit à pierres vues affleurant la tête des moellons.

Enduits : ils doivent être réalisés au mortier de chaux blanche CAEB ou XHN et sable de finition sobre sans joints creux. Proscrire le ciment, la pierre reconstituée et la chaux artificielle.

Il est conseillé de s'inspirer des finitions traditionnelles spécifique enduit taloché, brossé, projeté au balai, ... listels en enduit lissé à la jonction entre enduit courant et cadre des baies, enduit lissé en soubassement,

Toitures

Dans la réfection de toiture, le matériau de toiture doit être :

- la tuile plate de pays (entre 50 et 80/m²),
- l'ardoise à pureau droit (40 x 24 cm maximum)

Si une couverture était d'origine réalisée avec un matériau différent (chaume, zinc, cuivre, tuile losangée de petit module, ...), ce matériau pourra être reconduit s'il est justifié par le caractère architectural de la construction.

Les coyaux doivent être conservés.

La conservation ou la restauration de lucarnes ou de cheminées pourra être demandée, ces éléments doivent respecter les fontes, proportions et matériaux traditionnels.

En cas d'impossibilité technique, d'autres matériaux pourront être étudiés.

La pose de châssis de toit peut être interdite ou soumise à condition (encastrement au plan de couverture, limitation de leur nombre, et de leurs dimensions (par exemple, surface inférieure à 1 m²,...)).

5) CLOTURES

Sont autorisés :

- les murs pleins de 1,80 mètre de hauteur minimum et 0,15 mètre minimum d'épaisseur pour assurer la continuité à l'alignement. Ils devront être surmontés d'un chaperon traditionnel (petites tuiles plates ou briques). Les plaques ciment sont interdites,

- les murets surmontés d'une grille sobre, en ferronnerie, ou de croisillons de bois.

- les clôtures végétales (avec ou sans grillage simple ou croisillons de bois), constituées d'une haie de feuillus d'essences communes à la région : channe, noisetier, troène, lilas, chèvrefeuille,...résineux dont thuyas à exclure).

- les clôtures existantes pourront être réparées à l'identique,

Pour les murs pleins en pierres et/ou les grilles qu'il convient de préserver du fait de leur qualité, ne seront autorisés

que :

- les percements strictement nécessaires à l'accès des constructions à venir,

- en cas de ruine, la reconstruction des murs pleins, soit en pierres à l'identique des murs traditionnels du bourg, soit en parement de pierres à l'extérieur, côté du domaine public.

7) COMMERCES

Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et rythmes architecturaux des immeubles auxquelles elles s'intègrent. Notamment, elles ne doivent pas masquer des éléments destinés à être vue (jambages, bardeaux, linteaux, appareillés ou enduits... Dans ces cas, vitrines et bardeaux enseignes devront être placés en léger retrait par rapport au nu de la façade.

Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée. Les stores ne doivent pas excéder la longueur de la vitrine.

Pour les menuiseries, doivent être recherchées des couleurs douces : claires (beige, ...), ou foncées (marine, vert bouteille,...),

B) DANS LE RESTE DE LA ZONE UP

1) GENERALITES

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas 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.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: le sous sol éventuel ne devra pas dépasser de plus de 0,80 m du niveau de la voirie et les apports de terre modifiant la topographie initiale du terrain ne sont autorisés que si la pente qui en résulte est inférieure ou égale à 10 % ou sauf s'ils permettent de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.

- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,

- l'aspect des matériaux,

- le rythme des ouvertures,

- l'harmonie des couleurs.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit. L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées dans la masse est interdit.

L'emploi de la couleur blanc pur est interdit.

2) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSIONS, ET ANNEXES ACCOLEES

La couverture des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise (taille maximale : 45 cm sur 30 cm) ou en tuile de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m2) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc...) et le traitement partiel en toiture terrasse peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

Le bardage bois pourra être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

3) ANNEXES DISSOCIEES DE L'HABITATION

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées (non accolées ou non intégrées) devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Elles pourront cependant être en bois, en métal laqué, en verre ou en matériaux translucides à condition de s'harmoniser avec l'environnement (par leur coloris ou par des plantations les dissimulant

4) AUTRES CONSTRUCTIONS

Les autres constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

5) DIVERS

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (et de préférence enterrées).

ARTICLE UP 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DU STATIONNEMENT —

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés sur l'unité foncière en dehors du domaine public.

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être imposé que les places de stationnement soient directement accessibles du domaine public et restent donc non closes.

Il doit être réalisé :

1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transfo' nation 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 œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le début des travaux.

2 places de stationnement par logement pour les autres logements.

1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces au-delà des 25 premiers mètres carrés.

1 place de stationnement par 25 m² de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.

1 place de stationnement par chambre pour les hôtels.

3 places de stationnement par 10 m² pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m² de salle et 2 places par tranche de 10 m² supplémentaires.

1 place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré.

2 places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du deuxième degré.

1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.

Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

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

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique 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 places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UP 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Pour les constructions d'immeubles à usage de logement collectif, les constructions à usage de commerce, bureaux toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement imposées à l'article 12 ci avant et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces plantés.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Pour les groupes d'habitations et les lotissements de 5 logements et plus, il doit être réalisé des espaces commun plantés ayant une superficie d'au moins 30 m² par logement. Afin d'éviter un trop grand éparpillement des espaces commun plantés, il sera possible de prévoir le regroupement de ces espaces en un ou plusieurs points de la zone UP ou d'une zone AUh voisine.

SECTION 3 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UP 14 - FIXATION DU C.O.S. -**

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :

- 0,60 pour les constructions à usage d'habitation isolées,
- 0,80 pour les groupes d'habitations et pour les constructions à usage d'habitation jumelées, en bande ou en grappe.,
- 1 pour les constructions à usage de commerce, d'activité, de bureau ou de service,

Les constructions scolaires, sanitaires ou hospitalières et les équipements publics ne sont pas soumis au C.O.S.

ZONE UA

SECTION 1 NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - SONT INTERDITS -

Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2. Les constructions à usage agricole. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains de camping et de caravanning et les parcs d'attractions ouverts au public.

Le stationnement des caravanes pour plus de trois mois.

Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci.

ARTICLE UA 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées :

Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, qu'elles soient intégrées au bâtiment à usage d'activité, que la surface au sol de la partie habitation ne représente pas plus de 25 % de la surface totale au sol et à raison d'un logement maximum par établissement (sauf nécessité technique justifiée)

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la création d'annexes dissociées sous réserve que la surface hors œuvre nette après extension ne dépasse pas une fois et demi la Surface Hors OEuvre Nette en m² existante avant toute extension:

Cette extension peut s'opérer à l'intérieur des bâtiments à usage agricole existants lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante,

Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci et sous réserve que les mouvements de terre ne bouleversent pas la physionomie initiale du site.

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, à condition soit qu'il n'y ait pas changement de destination, soit que le changement corresponde à la vocation de la zone.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès doit être proportionné à l'importance de l'activité, Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

Les constructions prenant accès directement sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage (RN 138) sont strictement interdites, sauf celles liées à une activité liée à la route. Dans ce dernier cas, l'accès devra faire l'objet d'aménagements spéciaux.

2 - VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Les constructions ne sont admises que si le réseau d'eau existant est en mesure de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations d'eau prévues.

2 - ASSAINISSEMENT

a)Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Les branchements particuliers devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).

b)Eaux résiduaires industrielles

Le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute installation nouvelle. Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Pour toutes les opérations d'aménagement nouvelles :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis

ARTICLE UA 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile publique.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement...) n'est pas réglementée,

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 5 m.

Toutefois, ce retrait peut être réduit :

- pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- pour les bâtiments de très faible emprise (transformateur, poste de relèvement ...),

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 m.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UA 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol ne pourra pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions à usage d'activités ne devra pas excéder 8 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

La surélévation d'un bâtiment existant n'est autorisée qu'à titre exceptionnel. La hauteur définitive de la façade devra alors correspondre à celle des constructions voisines.

Toutefois, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées chaque fois que des impératifs techniques justifiés l'exigeront.

Les dispositifs du présent article ne s'appliquent pas:

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées ...)
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas 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.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins. Les caves sont autorisées mais les sous sols sont interdits.

leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,

- l'aspect des matériaux,

le rythme des ouvertures,

- l'harmonie des couleurs.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, .) est interdit. L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées dans la masse est interdit.

L'emploi de la couleur blanc pur est interdit.

2) CONSTRUCTIONS

Les constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement. Les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement.

3) DIVERS

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique. Elles seront de préférence enterrées.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public. Les aires de stationnement devront permettre le stationnement de tous les salariés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement.
- 1 place de stationnement par 25 m2 de surface de vente pour les commerces
- 1 place de stationnement par 25 m2 de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
- 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
- 3 places de stationnement par 10 m2 pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m2 de salle et 2 places par tranche de 10 m2 supplémentaires.
- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.
- 1 place de stationnement par 100 m2 de surface utile de fabrication
- 1 place de stationnement par 250 m2 de surface utile de stockage
- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue,

Ces dispositions sont cumulatives,

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

ARTICLE UA 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Des écrans plantés, formés de plantations de basses tiges susceptibles de masquer la visibilité jusqu'à une hauteur de 2 m, doivent être réalisés autour des terrains supportant des dépôts.

Des plantations d'essences locales doivent être réalisées en bordure des voies ainsi qu'en limite de ta zone.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Les espaces libres autour des bâtiments industriels devront recevoir un traitement paysager.

Les zones de stockage devront être dissimulées soit par des clôtures en grillage peint doublées d'une haie vive, soit par des écrans végétaux.

SECTION 3 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - FIXATION DU C.O.S. -

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol,

**TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
A URBANISER**

ZONE AU

SECTION 1 NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - SONT INTERDITS -

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Sans objet

SECTION 2 CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE -

Sans objet.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Sans objet.

ARTICLE AU 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

Sans objet.

ARTICLE AU 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Sans objet.

ARTICLE AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Sans objet.

ARTICLE AU 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Sans objet.

SECTION 3 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - FIXATION DU C.O.S. -

Non réglementé.

ZONE AUh

SECTION 1 NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUh 1 - SONT INTERDITS -

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUh 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées :

* Les constructions à usage d'habitation, les équipements publics et d'intérêt collectif et les équipements commerciaux, artisanaux et de service nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, même s'ils entrent dans la catégorie de installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve

- que les constructions fassent partie d'une opération de 5 logements au moins, ou que les équipements commerciaux artisanaux et de service présentent une Surface Hors Oeuvre Nette totale d'au moins 500 m² ou que les équipements d'intérêt collectif publics présentent une Surface Hors Œuvre Nette totale d'au moins 200 m² ou que l'opération intéresse le reste de 1 zone, si la superficie disponible ne permet pas d'aménager 5 lots,

- que cette opération soit compatible:

- d'une part, avec la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, équipements scolaires...),
- d'autre part, avec un aménagement interne de la zone cohérent et respectant les accès éventuellement définis.

* L'extension des constructions à usage d'habitation existantes ou légalement autorisées et la création d'annexe dissociées.

* Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci.

Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (coté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone AUh.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUh 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant une circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

2 - VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - ASSAINISSEMENT

a)Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

b)Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Pour toutes les opérations d'aménagement nouvelles :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis

ARTICLE AUh 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Sans objet.

ARTICLE AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES -

Pour les voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement des voies d'au moins 5 m pour le garage et d'au moins 3 m pour le reste de la construction

Ces règles ne s'appliquent donc pas par rapport aux chemins piétonniers.

Des implantations entre 0 et 5 m de l'alignement pourront être autorisées soit lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions (marge de recul , angle d'attache, façade...) soit pour les parcelles

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement...) n'est pas réglementée.

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

Pour les constructions dont la superficie est supérieure à 20 m² ou dont la hauteur la plus proche de la limite séparative excède 2,50 m.

* Sur une profondeur de 20 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, toute construction peut être contiguë à une ou deux limites séparatives.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à 3 m.

* Au-delà de la profondeur de 20 m, comptée comme indiqué ci-dessus, toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m.

Pour les constructions dont la superficie est inférieure à 20 m² et dont la hauteur la plus proche de la limite séparative n'excède pas 2,50 m à l'égout du toit, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'une autorisation de lotir, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE AUh 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Lorsque les 2 constructions sont à usage d'habitation et (ou) d'activités, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres

Lorsque l'une des constructions est une annexe (garage, abri...), son implantation par rapport à la construction à usage d'habitation et (ou) d'activités n'est pas réglementée.

ARTICLE AUh 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 4 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Un comble aménageable est autorisé.

Cette hauteur pourra atteindre un étage sur rez de chaussée et 6 m à l'égout du toit :

- pour les opérations groupées
- pour les constructions ayant une surface au sol d'au moins 150 m² mais à condition qu'elles soient implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

ARTICLE AUh 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1)GENERALITES

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas 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.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: le sous sol éventuel ne devra pas dépasser de plus de 0,80 m du niveau de la voirie et les apports de terre modifiant la topographie initiale du terrain ne sont autorisés que si la pente qui en résulte est inférieure ou égale à 10 % ou sauf s'ils permettent de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.

- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées en usine est interdit.

L'emploi de la couleur blanc pur est interdit.

2)CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSION, ET ANNEXES ACCOLEES

La couverture des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise (taille maximale : 45 cm sur 30 cm) ou en tuile de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m²) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc....) et le traitement partiel en toiture terrasse peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

Le bardage bois pourra être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

3)ANNEXES DISSOCIEES DE L'HABITATION

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées (non accolées ou non intégrées) devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Elles pourront cependant être en bois, en métal laqué, en verre ou en matériaux translucides..... à condition de s'harmoniser avec l'environnement (par leur coloris ou par des plantations les dissimulant.....).

4)AUTRES CONSTRUCTIONS

Les autres constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

5) DIVERS

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (et de préférence enterrées).

ARTICLE AUh 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

1 place de stationnement par logement locatif financé 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 œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le début des travaux.

2 places de stationnement par logement pour les autres logements.

1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces et par 25 m² d'équipements publics

1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et pour les équipements médico-sociaux Ces dispositions sont cumulatives.

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

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être imposé qu'une des places de stationnement soit directement accessible du domaine public et reste donc non close.

ARTICLE AUh 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Tout arrachage de haie et toute coupe d'arbre de haute tige est soumise à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers en fonction de l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager de l'opération et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

Les sentiers de randonnée reportés sur les plans de zonage devront être préservés. Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales : charme, noisetier... à l'exclusion des haies de conifères.

Pour les constructions d'immeubles à usage de logement collectif, les constructions à usage d'équipements publics, d'équipements, de commerce, bureaux et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement imposées à l'article 12 ci-avant et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Pour les groupes d'habitations et les lotissements de 5 logements et plus, il doit être réalisé des espaces communs plantés ayant une superficie d'au moins 30 m² par logement. Afin d'éviter un trop grand éparpillement des espaces communs plantés, il sera possible de prévoir le regroupement de ces espaces en un ou plusieurs points de la zone AUh.

SECTION 3 POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh 14 - FIXATION DU C.O.S. -

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :

- 0,50 pour les constructions à usage d'habitation jumelées, en bande ou en grappe,
- 0,40 pour toutes les autres constructions.

Les constructions scolaires, sanitaires ou hospitalières et les équipements publics ne sont pas soumis au C.O.S.

ZONE AUa

SECTION 1 NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa 1 - SONT INTERDITS -

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUa 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées :

* Les constructions et installations même si elles entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, (à l'exception des carrières), à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de service etc..., et les équipements qui y sont directement liés, sous réserve :

- qu'ils fassent partie d'une opération compatible avec un aménagement interne de la zone cohérent et respectant les accès éventuellement définis,

- et que par leurs impacts prévisibles (bruits, vibrations, poussières, odeurs, émanation de fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion), ces établissements et installations soient rendus compatibles avec leur environnement industriel, urbain et naturel

* Les constructions à usage d'habitation, à condition :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements

- qu'elles soient intégrées au bâtiment à usage d'activité

- et à raison d'un logement maximum par établissement (sauf nécessité technique justifiée)

* Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci.

* L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la création d'annexes dissociées sous réserve que la surface hors œuvre nette après extension ne dépasse pas :

- 200 m² si S est inférieure à 134 m²

- 1,5 S si S est supérieure à 134 m²

S étant la Surface Hors Œuvre Nette (en m²) existante avant toute extension.

Cette extension peut s'opérer à l'intérieur des bâtiments à usage agricole existants lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès doit être proportionné à l'importance de l'activité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

Les accès sur les voies publiques, notamment sur la RD 131 peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2- VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Les constructions ne sont admises que si le réseau d'eau existant est en mesure de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations d'eau prévues.

2 - ASSAINISSEMENT

a)Eaux usées

Les constructions ou installations nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées qui les dessert, soit, en cas d'absence de réseau, assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dans ce cas, l'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière déterminée par l'étude préalable en fonction de la nature du terrain. Les installations d'assainissement autonome devront cependant être conçues pour que les constructions puissent, le cas échéant, être branchées sur le réseau public d'eaux usées.

Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés est interdite.

b)Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Pour toutes les opérations d'aménagement nouvelles :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis

ARTICLE AUa 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Si la construction nouvelle ne peut se raccorder au réseau d'assainissement, pour être constructible, toute unité foncière doit avoir une superficie qui permette le respect de la réglementation en matière d'assainissement autonome.

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins :

- 75 m de l'axe des routes à grande circulation en dehors des espaces urbanisés pour les changements de destination et les constructions neuves sauf lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, de bâtiments d'exploitation agricole et de réseaux d'intérêt public qui peuvent s'implanter à au moins 25 m de l'axe.

- 35 m de l'axe de la RD 131 à l'intérieur des espaces urbanisés en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions

- 15 m de l'axe des autres Routes départementales

- 5 m de l'alignement pour les autres voies.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement...) n'est pas réglementée.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante,

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

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à 5 m.

Toutefois, ce recul peut être réduit :

- pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies, - pour les bâtiments de très faible emprise (transformateur, poste de relèvement),

ARTICLE AUa 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 m

ARTICLE AUa 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 60 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions à usage d'activités ne devra pas excéder 8 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

La surélévation d'un bâtiment existant n'est autorisée qu'à titre exceptionnel. La hauteur définitive de la façade devra alors correspondre à celle des constructions voisines.

Toutefois, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées chaque fois que des impératifs techniques justifiés l'exigeront.

Les dispositifs du présent article ne s'appliquent pas:

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, silos, châteaux d'eau, cheminées ...)
- en cas d'extension ou de reconstruction d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas 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.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.

leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,

- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées dans la masse est interdit.

L'emploi de la couleur blanc pur est interdit.

2) CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

Les constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement. Les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement.

3) DIVERS

Les clôtures réalisées en plaques et poteaux béton sont interdites le long des espaces publics. Elles seront dans la mesure du possible doublées d'une haie.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

ARTICLE AUa 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

-1 place de stationnement par 25 m2 de surface de vente pour les commerces

1 place de stationnement par 25 m2 de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.

1 place de stationnement par 100 m2 de surface utile de fabrication

1 place de stationnement par 250 m2 de surface utile de stockage

- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

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

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être imposé qu'une des places de stationnement soit directement accessible du domaine public et reste donc non close.

ARTICLE AUa 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Des écrans plantés, formés de plantations de basses tiges susceptibles de masquer la visibilité jusqu'à une hauteur de 2 m, doivent être réalisés autour des terrains supportant des dépôts.

Des plantations d'essences locales doivent être réalisées en bordure des voies ainsi qu'en limite de la zone.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Les espaces libres autour des bâtiments industriels devront recevoir un traitement paysager.

Les zones de stockage devront être dissimulées soit par des clôtures en grillage peint doublées d'une haie vive, soit par des écrans végétaux.

SECTION 3 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUa 14 - FIXATION DU C.O.S. -**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE ET AUX ZONES NATURELLES

ZONE A

C'est une zone spécialement protégée pour l'activité agricole

Elle comprend des espaces boisés dont l'arrachage est soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers en fonction de l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme

Elle comprend des sentiers de randonnée à préserver

SECTION 1 NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - SONT INTERDITS -

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception :

- des bâtiments et installations à usage agricole liés aux exploitations agricoles qui n'entrent pas dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement,
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lagune, bassin de rétention, déchetterie...)
- de celles visées à l'article 2,

ARTICLE A 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées :

Les bâtiments et installations à usage agricole liés aux exploitations agricoles qui entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient implantés à plus de 100 m des limites des zones urbaines et des zones AU, AUh, AUa et Ne.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitations agricoles et qu'elles soient implantées à moins de 70 m du siège d'exploitation.

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la création d'annexes dissociées à condition que ces constructions à usage d'habitation existantes soient liées et nécessaires aux exploitations agricoles

Les autres constructions et installations accessoires à l'exploitation agricole (gîte à la ferme, camping à la ferme, table d'hôte, vente à la ferme...)°

Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (plans d'eau liés à l'activité agricole) Ces modes d'occupation du sol sont soumis à une autorisation d'installation et de travaux divers.

Les constructions destinées au stockage de produits agricoles à condition que l'intégration au paysage soit étudiée avec soin.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,

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

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

Les constructions prenant accès directement sur les RD 927 et 131 sont interdites, sauf celles liées à une exploitation agricole existante.

2 - VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, sauf pour les bâtiments agricoles.

2 - ASSAINISSEMENT

a)Eaux usées domestiques

Les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome agréé. L'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière déterminée par l'étude préalable en fonction de la nature du terrain

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés est interdite.

b)Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

ARTICLE A 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins

- 75 m de l'axe des RD 927 et 131 pour les changements de destination et les constructions neuves sauf lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, de bâtiments d'exploitation agricole et de réseaux d'intérêt public qui peuvent s'implanter à au moins 25 m de l'axe de la RD.

- 15 m de l'axe pour les routes départementales non classées à grande circulation.

- 5 m de l'alignement pour les autres voies pour les constructions nouvelles. En cas d'extension d'une construction existante, cette distance pourra être ramenée à 3 m de l'alignement.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abri bus) n'est pas réglementée.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

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

Pour les constructions dont la superficie est supérieure à 20 m² ou dont la hauteur la plus proche de la limite séparative excède 2,50 m.

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m.

Pour les constructions dont la superficie est inférieure à 20 m² et dont la hauteur la plus proche de la limite séparative n'excède pas 2,50 m à l'égout du toit, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

Non réglementé,

ARTICLE A 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur est limitée à 3,50 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel pour les constructions à usage d'habitation. Un comble aménageable est autorisé.

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 8 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel,

Toutefois, pour les activités agricoles, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées dans la limite de 12 m au faîtage chaque fois que des impératifs techniques l'exigeront.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos etc..)
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas 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.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: le sous sol éventuel ne devra pas dépasser de plus de 0,80 m du niveau de la voirie et les apports de terre modifiant la topographie initiale du terrain ne sont autorisés que si la pente qui en résulte est inférieure ou égale à 10 % ou sauf s'ils permettent de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées dans la masse est interdit.

L'emploi de la couleur blanc pur est interdit.

2) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSION, ET ANNEXES ACCOLÉES

La couverture des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise (taille maximale : 45 cm sur 30 cm) ou en tuile de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m²) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc...) et le traitement partiel en toiture terrasse peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

Le bardage bois pourra être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

3)ANNEXES DISSOCIEES DE L'HABITATION

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées (non accolées ou non intégrées) devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Elles pourront cependant être en bois, en métal laqué, en verre ou en matériaux translucides à condition de s'harmoniser avec l'environnement (par leur coloris ou par des plantations les dissimulant)

4)AUTRES CONSTRUCTIONS

Les autres constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

5) DIVERS

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (et de préférence enterrées).

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés sur l'unité foncière en dehors du domaine public.

Pour des raisons de sécurité routière, il devra être assuré pour chaque construction à usage d'habitation 2 places de stationnement dont au moins une qui soit directement accessible du domaine public. Dans ce cas, le portail, s'il existe, devra être implanté en retrait de la voie.

ARTICLE A 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Les sentiers de randonnée reportés sur les plans de zonage devront être préservés. Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales : channe, noisetier... à l'exclusion des haies de conifères.

Tout arrachage de haie et toute coupe d'arbre de haute tige le long des voies et des chemins de randonnée est soumise à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers en fonction de l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme, La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager de l'opération et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, des écrans plantés d'essences régionales destinés à les masquer doivent être réalisés.

SECTION 3 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14 - FIXATION DU C.O.S. -**

Non réglementé.

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Elle comprend des espaces boisés classés protégés existants ou à créer dont l'arrachage est soumis à autorisation, où les défrichements sont interdits et où les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Elle comprend également des espaces boisés dont l'arrachage est soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers en fonction de l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme

Elle comprend des sentiers de randonnée à préserver

Elle comprend un secteur « c » où sont autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles ne soient pas réalisées dans le cadre d'une procédure de lotissement ou de groupe d'habitations et qu'elles soient réalisés sur des terrains de grande taille,

Elle comprend un secteur « f » correspondant au périmètre de protection des captages d'eau où les possibilités de constructions, installations et utilisations du sol sont limitées.

Elle comprend des secteurs "i" correspondant au risque d'inondation le long des rivières et des ruisseaux.

Elle comprend un secteur " L " qui est destiné à accueillir des aménagements et des équipements de sports, tourisme et loisirs ouverts au public (terrain de camping, aire d'accueil de camping car ou de mobil homes...)

Elle comprend des secteurs "p" plus spécialement protégées pour les sites et paysages et les risques naturels. Elle comprend un secteur « v » où une protection du patrimoine archéologique doit être établie.

SECTION 1 NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - SONT INTERDITS -

Dans le secteur « f », dans le périmètre de protection immédiate

- Les installations, constructions ou activités autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la station.

Dans le secteur « f », dans le périmètre de protection rapprochée

- L'implantation de canalisations ou le stockage d'hydrocarbures. - Les réseaux d'eau usée.
- Toute excavation pérenne.
- Toute construction (habitation, atelier, hangar, ...):
- Les Campings, camps de nomades,

Dans le secteur « i »

Les constructions de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux. Les reconstructions après sinistre causé par l'inondation

Tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate des constructions et de leurs aires d'accès.

Les clôtures de toute nature susceptible de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues.

Dans le reste de la zone N

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception :

- des bâtiments et installations à usage agricole liés aux exploitations agricoles qui n'entrent pas dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement,
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lagune, bassin de rétention, déchetterie...)
- de celles visées à l'article 2,

ARTICLE N 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté appartenant au micro patrimoine local, repéré par une étoile rouge sur les plans de zonage, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées :

Dans le secteur « c », les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles ne soient pas réalisées dans le cadre d'une procédure de lotissement ou de groupe d'habitations

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la création d'annexes dissociées

Dans le secteur « i », des aménagements conservatoires de bâtiments existants, des reconstructions de bâtiments détruits après sinistre, pourront être acceptés à condition que le plancher le plus bas soit rehaussé au minimum de 0,20 m par rapport au niveau de la crue centennale ou à défaut des plus hautes eaux connues ou estimées.

Dans le secteur « L », les installations et équipements à usage de tourisme, sports et loisirs ouverts au public (terrain de camping, aire d'accueil de camping car ou de mobil homes...) et les équipements d'infrastructure (voies, aires de stationnement....) qui s'y rapportent,

Dans le secteur « p »

Les bâtiments et installations à usage agricole liés aux exploitations agricoles qui n'entrent pas dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement.

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la création d'annexes dissociées sous réserve que la surface hors œuvre nette après extension ne dépasse pas une fois et demi la Surface Hors Œuvre Nette en m² existante avant toute extension.

Cette extension peut s'opérer en outre à l'intérieur des bâtiments à usage agricole existants lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante.

Cette extension et la construction d'annexes dissociées peut se faire pour les constructions à usage d'habitation existantes dans la zone ou dans une zone voisine à condition que l'extension ou la construction d'annexes dissociées se fasse à moins de 50 m de la construction à usage d'habitation existante.

Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition :

- qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (plans d'eau liés à l'activité agricole)
- ou qu'ils concernent le dépôt des déblais excédentaires des chantiers de terrassement à condition que leur hauteur soit limitée à 2 mètres, qu'ils fassent l'objet d'un modelage en pente douce et qu'il y ait une remise en état des terrains en harmonie avec l'environnement sous forme notamment d'une revégétalisation après remblais.

- ou qu'ils soient réalisés sur un terrain sur lequel est édifiée une construction à usage d'habitation existante Ces modes d'occupation du sol sont soumis à une autorisation d'installation et de travaux divers.

La transformation d'un bâtiment existant en construction à usage d'habitation à condition que :

- cette transformation soit limitée à 1 par ancien siège d'exploitation.
- le bâtiment existant soit construit dans des matériaux anciens (pierres, moellons, briques et non pas bois..) et que sa conservation et sa restauration présentent un intérêt architectural.
- l'extension de ce bâtiment soit limitée à 50 % de la surface de planchers existante et soit réalisée avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect de matériaux anciens et respecte les proportions des volumes initiaux
- l'habitation nouvelle soit située à plus de 100 m de tout bâtiment d'exploitation en activité susceptible

d'entraîner des nuisances

- la surface du terrain détaché avec ce bâtiment soit suffisante pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome.

- la desserte en voirie et eau soit satisfaisante

La transformation et l'extension de bâtiments existants en bâtiments d'hébergement à usage de tourisme ou de loisirs ouverts au public (gîte, chambre d'hôte, table d'hôte, ferme auberge...) à condition que :

- le bâtiment existant soit construit dans des matériaux anciens (pierres, moellons, briques et non pas bois..) et que sa conservation et sa restauration présentent un intérêt architectural.

- l'extension de ce bâtiment soit limitée à 30 % de la surface de planchers existante et soit réalisée avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect de matériaux anciens et respecte les proportions des volumes initiaux

- ce bâtiment soit situé à plus de 100 m de tout bâtiment d'exploitation en activité susceptible d'entraîner des nuisances

- la surface du terrain détaché avec ce bâtiment soit suffisante pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome.

- la desserte en voirie et eau soit satisfaisante

Les constructions non liées à une exploitation agricole destinées à abriter des animaux dont l'emprise au sol est au plus égale à 15 m² à condition que leur hauteur soit au plus égale à 2,80 m à l'égout du toit, que le toit soit de préférence à 2 pentes, que les matériaux s'intègrent dans leur environnement (bois préconisé ; tôle ondulée et matériaux de récupération proscrits), que l'unité foncière ait une superficie d'au moins 0,5 hectare pour les constructions destinées à abriter des animaux et à raison d'une construction maximum par unité foncière.

Dans le reste de la zone N

Les bâtiments et installations à usage agricole liés aux exploitations agricoles qui entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'ils soient implantés à plus de 100 m des limites des zones urbaines et des zones AU, AUh, AUa et Nc.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitations agricoles et qu'elles soient implantées à moins de 70 m du siège d'exploitation.

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la création d'annexes dissociées sous réserve que la surface hors œuvre nette après extension ne dépasse pas une fois et demi la Surface Hors OEuvre Nette en m² existante avant toute extension: Cette extension peut s'opérer en outre à l'intérieur des bâtiments à usage agricole existants lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante. Cette extension et la construction d'annexes dissociées peut se faire pour les constructions à usage d'habitation existantes dans la zone ou dans une zone voisine à condition que l'extension ou la construction d'annexes dissociées se fasse à moins de 50 m de la construction à usage d'habitation existante.

Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition :

- qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (plans d'eau liés à l'activité agricole)
- ou qu'ils concernent le dépôt des déblais excédentaires des chantiers de terrassement à condition que leur hauteur soit limitée à 2 mètres, qu'ils fassent l'objet d'un modelage en pente douce et qu'il y ait une remise en état des terrains en harmonie avec l'environnement sous forme notamment d'une revégétalisation après remblais.

- ou qu'ils soient réalisés sur un terrain sur lequel est édifiée une construction à usage d'habitation existante Ces modes d'occupation du sol sont soumis à une autorisation d'installation et de travaux divers.

L'extension sous forme de bâtiments accolés ou dissociés et la transformation des activités existantes ainsi que le changement d'affectation des bâtiments existants, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement non liées aux exploitations agricoles, sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles et qu'il n'y ait pas création de nouveaux accès

sur les RD 927 et 131.

La transformation d'un bâtiment existant en construction à usage d'habitation à condition que :

- cette transformation soit limitée à 1 par ancien siège d'exploitation.
- le bâtiment existant soit construit dans des matériaux anciens (pierres, moellons, briques et non pas bois..) et que sa conservation et sa restauration présentent un intérêt architectural.
- l'extension de ce bâtiment soit limitée à 50 % de la surface de planchers existante et soit réalisée avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect de matériaux anciens et respecte les proportions des volumes initiaux
- l'habitation nouvelle soit située à plus de 100 m de tout bâtiment d'exploitation en activité susceptible d'entraîner des nuisances

la surface du terrain détaché avec ce bâtiment soit suffisante pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome.

- la desserte en voirie et eau soit satisfaisante

La transformation et l'extension de bâtiments existants en bâtiments d'hébergement à usage de tourisme ou de loisirs ouverts au public (gîte, chambre d'hôte, table d'hôte, ferme auberge...) à condition que :

- le bâtiment existant soit construit dans des matériaux anciens (pierres, moellons, briques et non pas bois..) et que sa conservation et sa restauration présentent un intérêt architectural.
- l'extension de ce bâtiment soit limitée à 50 % de la surface de planchers existante et soit réalisée avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect de matériaux anciens et respecte les proportions des volumes initiaux

ce bâtiment soit situé à plus de 100 m de tout bâtiment d'exploitation en activité susceptible d'entraîner des nuisances

- la surface du terrain détaché avec ce bâtiment soit suffisante pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome.

la desserte en voirie et eau soit satisfaisante

L'implantation d'activités non liées aux exploitations agricoles dans des sièges d'exploitation désaffectés à condition que :

cette activité n'entraîne aucun dépôt extérieur aux bâtiments

les bâtiments soient situés à plus de 100 m de tout bâtiment d'exploitation en activité susceptible d'entraîner des nuisances

- la surface du terrain détaché avec ces bâtiments soit suffisante pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome.

la desserte en voirie et eau soit satisfaisante

Les constructions non liées à une exploitation agricole destinées à abriter des animaux dont l'emprise au sol est au plus égale à 15 m², à condition que leur hauteur soit au plus égale à 2,80 m à l'égout du toit, que le toit soit de préférence à 2 pentes, que les matériaux s'intègrent dans leur environnement (bois préconisé ; tôle ondulée et matériaux de récupération proscrits), que l'unité foncière ait une superficie d'au moins 0,5 hectare pour les constructions destinées à abriter des animaux et à raison d'une construction maximum par unité foncière.

Dans le secteur « y » : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

Les constructions prenant accès directement sur les RD 927 et 131 sont interdites, sauf celles liées à une exploitation agricole existante ou celles liées à une extension sous forme de bâtiment accolé ou dissocié d'un bâtiment existant ou la création d'annexes dissociées liées à une habitation existante à condition d'utiliser les accès existants ou celles liées à une activité liée à la route.

2 VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, sauf pour les bâtiments agricoles.

2 - ASSAINISSEMENT

a)Eaux usées

Lorsque le terrain est desservi par un réseau d'assainissement, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En cas d'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dans ce cas, l'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière déterminée par l'étude préalable en fonction de la nature du terrain.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés est interdite.

b)Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

ARTICLE N 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Dans le secteur Nc, pour préserver l'urbanisation traditionnelle et pour permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome, la superficie des terrains doit avoir un minimum de 1 500 m² par logement.

Sans objet pour l'extension d'une construction existante ou la construction d'une annexe dissociée.

Dans le reste de la zone N, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins :

- 75 m de l'axe des RD 927 et 131 pour les changements de destination et les constructions neuves sauf lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, de bâtiments d'exploitation agricole et de réseaux d'intérêt public qui peuvent s'implanter à au moins 25 m de l'axe de la RD.

- 15 m de l'axe pour les routes départementales non classées à grande circulation.

- 5 m de l'alignement pour les autres voies pour les constructions nouvelles. En cas d'extension d'une construction existante, cette distance pourra être ramenée à 3 m de l'alignement.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abri bus) n'est pas réglementée.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

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

Pour les constructions dont la superficie est supérieure à 20 m² ou dont la hauteur la plus proche de la limite séparative excède 2,50 m.

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3

m.

Pour les constructions dont la superficie est inférieure à 20 m² et dont la hauteur la plus proche de la limite séparative n'excède pas 2,50 m à l'égout du toit, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur est limitée à 3,50 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel pour les constructions à usage d'habitation. Un comble aménageable est autorisé.

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 8 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

Toutefois, pour les activités agricoles, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées dans la limite de 12 m au faîtage chaque fois que des impératifs techniques l'exigeront.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos etc..)
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1)GENERALITES

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas 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.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: le sous sol éventuel ne devra pas dépasser de plus de 0,80 m du niveau de la voirie et les apports de terre modifiant la topographie initiale du terrain ne sont autorisés que si la pente qui en résulte est inférieure ou égale à 10 % ou sauf s'ils permettent de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.

- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit. L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées en usine est interdit.

L'emploi de la couleur blanc pur est interdit.

2)CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSION, ET ANNEXES ACCOLEES

La couverture des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise (taille maximale : 45 cm sur 30 cm) ou en tuile de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m²) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc....) et le traitement partiel en toiture terrasse peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

Le bardage bois pourra être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

3)ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Elles pourront cependant être en bois, en métal laqué, en verre ou en matériaux translucides à condition de s'harmoniser avec l'environnement.

4)AUTRES CONSTRUCTIONS

Les autres constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

5) DIVERS

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (et de préférence enterrées).

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés sur l'unité foncière en dehors du domaine public.

Pour des raisons de sécurité routière, il devra être assuré pour chaque construction à usage d'habitation 2 places de stationnement dont au moins une qui soit directement accessible du domaine public. Dans ce cas, le portail, s'il existe, devra être implanté en retrait de la voie.

ARTICLE N 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Tout arrachage de haie et toute coupe d'arbre de haute tige est soumise à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers en fonction de l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager de l'opération et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire,

Les sentiers de randonnée reportés sur les plans de zonage devront être préservés, Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales : channe, noisetier..., à l'exclusion des haies de conifères.

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, des écrans plantés d'essences régionales destinés à les masquer doivent être réalisés.

SECTION 3 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 FIXATION DU C.O.S. -**

Non réglementé.