

AVERTISSEMENT

Les dispositions du présent règlement prennent en compte notamment les dernières adaptations apportées au règlement du PLU de Hauterives dans le cadre de la modification n°6 approuvée le 21 juillet 2015.

L'ensemble du règlement a été remis en forme dans le cadre d'une nouvelle pagination.

SOMMAIRE

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

	Pages
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 - Champ d'application territorial	3
ARTICLE 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
ARTICLE 3 - Division du territoire en zones	3
ARTICLE 4- Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels d'inondation	4
ARTICLE 5 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques d'affaissement ou d'éboulement de terrains	5
ARTICLE 6 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques technologiques (stockage souterrain de propylène)	5
ARTICLE 7- Règles applicables aux secteurs de mise en valeur des ressources naturelles (gisement de sel, stockage de gaz naturel)	5
ARTICLE 8 - Coefficient d'Occupation des Sols	5
ARTICLE 9 - Adaptations mineures	6
ARTICLE 10 - Rappel des autorisations administratives relatives à l'acte de construire ou à divers modes d'occupation ou d'utilisation des sols	6
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
Règles applicables à la zone UA	9
Règles applicables à la zone UB	14
Règles applicables à la zone UC	19
Règles applicables à la zone UD	24
Règles applicables à la zone UI	30
Règles applicables à la zone UT	35
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	39
Règles applicables à la zone AU	40
Règles applicables à la zone Auoh	45
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	53
Règles applicables à la zone A	
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	59
Règles applicables à la zone N	

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. A l'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 111-9, L 111-10, L 421-3 (alinéas 3 et 4), L 421-4, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.
 - Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
 - Les prescriptions nationales ou particulières fixées en application des articles L 111.1.1. et L 121.1 du Code de l'Urbanisme
 - Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 121-9 et R 121-3 du code de l'urbanisme.
 - Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme.
2. La loi du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et le décret n° 86-192 du 5 Février 1986 relatif à la prise en compte du patrimoine archéologique dans certaines procédures.

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130.1
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou, en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre VII.
- Les secteurs où les nécessités de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.
- Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées

ARTICLE 4- REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES NATURELS D'INONDATION PAR DEBORDEMENT DES COURS D'EAU OU PAR ECOULEMENT D'EAUX PLUVIALES

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

Toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des ouvrages techniques directement liés au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'aggraver les risques ou qu'ils soient incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...).

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes sans changement de destination et sans augmentation de l'emprise au sol, sont autorisés sous réserve que le plancher utilisable des constructions soit situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues dans les secteurs exposés au risque d'inondation par débordement des cours d'eau, ou par ruissellement.

De plus, dans une bande de 20 mètres située de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravines, les nouvelles constructions sont interdites à l'exception des garages ou abris de jardins. Cette disposition ne s'applique pas au ravin de Fromentaux dans la partie comprise entre l'exutoire de la combe Micou et la R.D. 51 : dans cette partie les constructions en rive droite devront s'implanter selon un recul minimum de 10 mètres par rapport à la berge du ravin de Fromentaux ; ce recul n'est pas imposé en rive gauche du ravin.

ARTICLE 5 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES NATURELS D'AFFAISSEMENT OU D'ÉBOULEMENT DE TERRAINS

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques d'affaissement ou d'éboulement de terrains, s'appliquent les dispositions suivantes :

Toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions, installations ou ouvrages ayant pour objet de renforcer la stabilité des terrains et de réduire les risques d'affaissement ou d'éboulement.

L'extension des constructions existantes y compris avec changement de destination dans le volume existant, est interdite.

ARTICLE 6 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES TECHNOLOGIQUES (stockage souterrain de propylène)

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques, s'appliquent les dispositions suivantes :

Toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des ouvrages techniques directement liés au fonctionnement des services publics, des ouvrages et des installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, et à requalifier le lit de la Galaure.

ARTICLE 7 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS DE MISE EN VALEUR DES RESSOURCES NATURELLES (gisement de sel, stockage de gaz naturel)

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les secteurs de mise en valeur des ressources naturelles dans le respect des règles propres à chacune des zones, sont autorisés :

- les installations classées ou non,
- les constructions ou ouvrages techniques,

à condition qu'ils soient directement liés à l'exploitation de sel, ou au stockage de gaz naturel.

ARTICLE 8 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

ARTICLE 9 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

ARTICLE 10 - RAPPEL DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE OU A DIVERS MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

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

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

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

- les affouillements et les exhaussements du sol en application du R 421-23. f du Code de l'Urbanisme.
- Dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation définie par l'article R 421-23. g du Code de l'Urbanisme.
- En vertu de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, les défrichements ne sont pas autorisés dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

ZONE UA

Cette zone correspond au centre urbain traditionnel où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places.

Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.

Elle comprend le secteur UA_t destiné à accueillir les constructions liées à la vocation touristique, artistique et culturelle de certains édifices (« Palais Idéal » et « Tombeau du Silence et du Repos Sans Fin » du Facteur Cheval).

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

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UA, y compris dans le secteur UA_t, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions annexes à l'habitation dont la superficie hors œuvre est supérieure à 50 m²
- Les entrepôts commerciaux
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les lotissements à usage d'activités industrielles ou artisanales
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les constructions et installations destinées à l'élevage de chiens,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- Les équipements de production d'énergie de type éoliennes.

De plus, dans le secteur UA_t, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - artisanal à l'exception de l'artisanat d'art
 - de bureaux
 - de stationnement
- Les installations classées soumises à déclaration.

RAPPEL : SECTEURS A RISQUES D'INONDATION :

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des ouvrages techniques directement liés au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'aggraver les risques ou qu'ils soient incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...).

De plus, dans une bande de 20 mètres située de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravines, les nouvelles constructions sont interdites à l'exception des garages ou abris de jardins.

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

1. Sont autorisées dans la zone UA, y compris dans le secteur UA_t, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :
 - Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
2. Sont autorisées dans le secteur UA_t, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :
 - Les constructions liées à la vocation touristique, artistique et culturelle du secteur
3. Sont autorisées dans la zone UA, en dehors du secteur UA_t, les installations classées soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de services.

RAPPEL : SECTEURS A RISQUES D'INONDATION

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes sans changement de destination et sans augmentation de l'emprise au sol, sont autorisés sous réserve que le plancher utilisable des constructions soit situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues dans les secteurs exposés au risque d'inondation par débordement des cours d'eau, ou par ruissellement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

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

3.2. Voirie :

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

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

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

4.2. Assainissement :

. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux ou si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

. Eaux usées

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

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

4.3. Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

4.4. Téléphone :

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

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Sauf indication contraire portée au plan, pour les constructions édifiées dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie, une façade au moins de ces constructions doit être implantée à l'alignement.

Toutefois :

- une construction dont la façade sur rue est supérieure à 14 mètres peut être édifiée, pour une faible partie, en retrait de l'alignement ;
- les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;
- l'aménagement et l'extension de constructions existantes situées en retrait de l'alignement est autorisé.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Dans une bande de 15 mètres de largeur à partir de l'alignement des voies publiques, les constructions doivent être édifiées sur une au moins des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 2 mètres.

Au-delà de la bande de 15 mètres précitée, toute construction ou partie de construction qui ne serait pas implantée en limite séparative, doit être édifiée à une distance de ces limites au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension doivent être réalisés dans la continuité du bâtiment existant et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 12 mètres.

Cette limite ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

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

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les maçonneries des murs de clôture seront, soit réalisées en pierre, soit enduites.

Les murs existants en galets seront reconstruits avec les mêmes matériaux.

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

Dans le cas de la construction de logements neufs réalisés sur des terrains nus ou dans le cadre d'opérations de rénovation, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les surfaces non construites et les aires de stationnement au sol doivent être plantées

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

ZONE UB

Cette zone correspond à un tissu bâti généralement ancien (noyau urbain des hameaux) présentant des caractéristiques urbaines intermédiaires entre le centre bourg traditionnel et les quartiers pavillonnaires de développement récent, où le bâti est généralement implanté à l'alignement des voies, mais sous forme plus ou moins discontinue.

Cette zone est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.

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

Cette zone UB comprend en outre un secteur UBa principalement destiné aux implantations commerciales et un secteur UBb correspondant à un établissement d'accueil de personnes âgées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel,
- Les entrepôts commerciaux
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les lotissements à usage d'activités industrielles ou artisanales,
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les constructions et installations destinées à l'élevage de chiens,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne.

En outre, dans le secteur UBa, sont interdites les constructions nouvelles à usage d'habitation.

RAPPEL : SECTEURS A RISQUES D'INONDATION :

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des ouvrages techniques directement liés au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'aggraver les risques ou qu'ils soient incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...).

De plus, dans une bande de 20 mètres située de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravines, les nouvelles constructions sont interdites à l'exception des garages ou abris de jardins.

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

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

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de services, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage.

2. Sont autorisés dans le secteur UBa, l'aménagement et l'extension des habitations existantes.

RAPPEL : SECTEURS A RISQUES D'INONDATION

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes sans changement de destination et sans augmentation de l'emprise au sol, sont autorisés sous réserve que le plancher utilisable des constructions soit situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues dans les secteurs exposés au risque d'inondation par débordement des cours d'eau, ou par ruissellement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

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

3.2. Voirie :

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

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

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

4.2. Assainissement :

. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux ou si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

. Eaux usées

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

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

4.3. Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

4.4. Téléphone :

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

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques,
- soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, des dispositions différentes sont admises pour les piscines, ainsi que pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes situées en retrait mais à moins de 5 mètres de l'alignement.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Les constructions peuvent être édifiées soit sur une ou plusieurs limites, soit en retrait. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines,
- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas règles édictées ci-dessus. Dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension doivent être réalisés dans la continuité du bâtiment existant et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UBb, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 12 mètres. Cette limite maximale est portée à 14 mètres dans le secteur UBb.

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

La hauteur totale des clôtures à l'alignement des voies publiques ne pourra excéder 2 m.

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

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les maçonneries des murs de clôture seront, soit réalisées en pierre, soit enduites. Dans le secteur UBb, elles pourront en outre être réalisées en béton sablé.

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

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

Il est exigé au minimum pour les :

- constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement. La réalisation de ces places de stationnement par logement n'est pas imposée, lorsqu'il s'agit de logements locatifs aidés par l'Etat.
- constructions à usage de bureaux, de services ou d'artisanat : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment
- constructions à usage de commerces : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition, mais ne peut dépasser 150 % de la S.H.O.N. des bâtiments affectés au commerce.
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.
- établissements d'enseignement : deux places de stationnement par classe.

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

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

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 80 000 F par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

ZONE UC

Cette zone correspond aux quartiers périphériques de développement urbain à dominante d'habitat collectif, groupé et individuel, où les constructions sont édifiées, en règle générale, en ordre discontinu et en recul par rapport aux voies et places.

Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie de ces quartiers.

Cette zone comprend le secteur UCs réservée à des équipements sanitaires et sociaux.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel,
- Les entrepôts commerciaux
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les constructions et installations destinées à l'élevage de chiens,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- Les équipements de production d'énergie de type éoliennes.

De plus, sont interdites dans le secteur UCs, les constructions à usage d'habitation non liées au fonctionnement des équipements sanitaires et sociaux.

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

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

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de services, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage.
- Les constructions à usage d'artisanat, sous réserve de ne pas créer des nuisances vis à vis de l'habitat et que la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) soit limitée à 200 m²

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

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

3.2. Voirie :

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

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

ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

4.2. Assainissement :

. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux ou si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

. Eaux usées

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

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

4.3. Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

4.4. Téléphone :

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

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisés à condition qu'il n'y ait pas de gêne pour la circulation.
- Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
- Des dispositions différentes pourront être admises pour les piscines.

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

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines,
- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas règles édictées ci-dessus. Dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension doivent être réalisés dans la continuité du bâtiment existant et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 11 mètres.

Cette limite ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures à l'alignement des voies publiques ne pourra excéder 1,8 mètre.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas à la restauration ou à la reconstruction de murs de clôture en pierre.

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

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les maçonneries des murs de clôture seront, soit réalisées en pierre, soit enduites.

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

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

Il est exigé au minimum pour les :

- constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.
La réalisation de ces places de stationnement par logement n'est pas imposée, lorsqu'il s'agit de logements locatifs aidés par l'Etat.
- constructions à usage de bureaux, de services ou d'artisanat : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment
- constructions à usage de commerces : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition, mais ne peut dépasser 150 % de la S.H.O.N. des bâtiments affectés au commerce.
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.
- établissements d'enseignement : deux places de stationnement par classe.

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

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

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 80 000 F par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

ZONE UD

Cette zone correspond aux quartiers périphériques de développement urbain de densité moindre et à dominante d'habitat individuel. Dans cette zone, les constructions sont édifiées, en règle générale, en ordre discontinu et en recul par rapport aux voies et places.

Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie de ces quartiers.

Elle comprend le secteur UDa où la hauteur des constructions nouvelles est limitée à un seul niveau en raison des contraintes topographiques.

La zone UD est concernée par un secteur de ruissellement délimité sur les documents graphiques par une trame spécifique, dans lequel s'appliquent des prescriptions particulières figurant à l'article UD 2 du présent règlement.

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

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel,
- Les entrepôts commerciaux
- Les constructions annexes à l'habitation dont la superficie hors œuvre est supérieure à 50 m²
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les constructions et installations destinées à l'élevage de chiens,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- Les équipements de production d'énergie de type éoliennes.

RAPPEL : SECTEURS A RISQUES D'INONDATION :

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des ouvrages techniques directement liés au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'aggraver les risques ou qu'ils soient incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...).

De plus, dans une bande de 20 mètres située de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravines, les nouvelles constructions sont interdites à l'exception des garages ou abris de jardins.

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

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

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions à usage d'artisanat sous réserve de ne pas créer de nuisances vis à vis de l'habitat et que la S.H.O.N. soit limitée à 200 m².
- Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de services, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage.

En outre dans le secteur de ruissellement identifié par une trame spécifique, le 1^{er} plancher utilisable des constructions devra être situé à +0,40 m au-dessus du terrain naturel.

RAPPEL : SECTEURS A RISQUES D'INONDATION

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes sans changement de destination et sans augmentation de l'emprise au sol, sont autorisés sous réserve que le plancher utilisable des constructions soit situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues dans les secteurs exposés au risque d'inondation par débordement des cours d'eau, ou par ruissellement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Accès :

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

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

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

3.2. Voirie :

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

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

ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

4.2. Assainissement :

. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux ou si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

. Eaux usées

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

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

4.3. Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

4.4. Téléphone :

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

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisés à condition qu'il n'y ait pas de gêne pour la circulation.
- Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
- Des dispositions différentes pourront être admises pour les piscines.

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

Les constructions peuvent être édifiées soit sur une ou plusieurs limites, soit en retrait. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines,
- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas règles édictées ci-dessus. Dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension doivent être réalisés dans la continuité du bâtiment existant et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 9 mètres.

Cette hauteur limite est portée à 6 mètres dans le secteur UDa.

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

La hauteur totale des clôtures à l'alignement des voies publiques ne pourra excéder 1,80 mètre.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas à la restauration ou à la reconstruction de murs de clôture en pierre.

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

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux; ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

Les grands déblais ou, les remblais, doivent être aménagés sous forme de plate-forme dont la hauteur est limitée à deux mètres.

Les maçonneries des murs de clôture seront, soit réalisées en pierre, soit enduites.

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

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

Il est exigé au minimum pour les :

- constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.
La réalisation de ces places de stationnement par logement n'est pas imposée, lorsqu'il s'agit de logements locatifs aidés par l'Etat.
- constructions à usage de bureaux, de services ou d'artisanat : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment
- constructions à usage de commerces : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition, mais ne peut dépasser 150 % de la S.H.O.N. des bâtiments affectés au commerce.
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.
- établissements d'enseignement : deux places de stationnement par classe.

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

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

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 80 000 F par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

ZONE UI

Elle correspond aux zones d'accueil des activités économiques. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial.

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

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles liées et nécessaires aux activités de la zone,
- Les lotissements à usage d'habitation,
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes
- Les constructions et installations destinées à l'élevage de chiens
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs
- Les équipements de production d'énergie de type éoliennes.

RAPPEL : SECTEURS A RISQUES D'INONDATION :

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des ouvrages techniques directement liés au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'aggraver les risques ou qu'ils soient incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...).

De plus, dans une bande de 20 mètres située de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravines, les nouvelles constructions sont interdites à l'exception des garages ou abris de jardins.

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

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

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

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - . qu'elles soient strictement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire (gardiennage, entretien...) pour assurer le fonctionnement normal des activités de la zone ;
 - . que la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) de ces constructions à usage d'habitation soit limitée à 200 m², et soit intégrée dans le volume du bâtiment d'activités.

RAPPEL : SECTEURS A RISQUES D'INONDATION

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes sans changement de destination et sans augmentation de l'emprise au sol, sont autorisés sous réserve que le plancher utilisable des constructions soit situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues dans les secteurs exposés au risque d'inondation par débordement des cours d'eau, ou par ruissellement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Au sud de la route départementale n° 51, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Aucun accès direct n'est autorisé au nord de la R.D. 51; les accès doivent être aménagés à partir de la voie à créer inscrite en emplacement réservé sur les documents graphiques.

3.2. Voirie :

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

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

ARTICLE UI 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés).

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement doivent être traitées avant rejet dans le milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux usées

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

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

4.3. Electricité – Téléphone :

Les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Gaz :

Les coffrets de desserte et de comptage devront être encastrés dans les murs de clôture ou aménagements des entrées.

ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, et à 10 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur de la R.D. 51.

Toutefois, des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives sous réserve de la prise en compte de mesures suffisantes pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu),
- soit en retrait de la limite séparative.

Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres, et devra tenir compte en outre, du passage des eaux de ruissellement.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 11 mètres, sauf contrainte technique dûment justifiée.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

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

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les clôtures seront composées soit d'un mur bahut surmonté d'une grille claire-voie ou d'un grillage, soit uniquement d'un grillage sur poteaux; ce grillage pourra être associé à une haie vive, sauf raisons de sécurité routière.

Les maçonneries des murs de clôture seront, soit réalisées en pierre, soit enduites.

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

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

Il est exigé au minimum pour les :

- constructions à usage de bureaux et services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment
- constructions à usage industriel ou artisanal: une place de stationnement pour 80 m² de surface hors œuvre de l'établissement.
- constructions à usage de commerces : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition, mais ne peut dépasser 150 % de la S.H.O.N. des bâtiments affectés au commerce.
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.

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

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

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 80 000 F par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un aménagement paysager de chaque parcelle sera recherché, notamment pour les marges d'isolement et pour les espaces libres d'aménagement qui seront au minimum engazonnés et entretenus.

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

Les aires de stationnement au sol doivent être plantées.

Les aires dépôts ou de stockage à l'air libre doivent être aménagées à l'arrière des bâtiments, et en aucune façon elles ne doivent être implantées en façade de la R.D. 51.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

ZONE UT

Son affectation dominante est destinée à renforcer et à développer les activités sportives, de loisirs, d'accueil et d'hébergement touristique. Elle est destinée à recevoir les constructions, installations et équipements nécessaires à la vocation touristique et de loisirs de la zone.

Elle comprend un secteur UTa au quartier de Mantaille, non desservi par l'assainissement collectif.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerces, ou de services, autres que celles liées et nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs, aux activités de loisirs de la zone, et à l'hébergement touristique,
- Les constructions à usage industriel ou artisanal,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les constructions et installations destinées à l'élevage de chiens,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- Les équipements de production d'énergie de type éoliennes.

En outre, dans le secteur UTa sont interdites les constructions à usage de bureaux, de commerces ou de services.

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

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

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces, ou de services, liées à la vocation touristique et de loisirs de la zone, en dehors du secteur UTa.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire (gardiennage, entretien...) pour assurer le fonctionnement normal des activités touristiques et de loisirs de la zone, en dehors du secteur UTa.

En outre, en secteur UTa sont autorisés sous réserve d'être réalisés dans le cadre de l'aménagement d'un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) :

- L'aménagement et le changement de destination de la construction existante à des fins d'accueil et d'hébergement touristique et d'habitat lié à cet hébergement, dans la limite du volume existant.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, dans la limite de 2 unités sur HAUTERIVES et à condition de présenter un aspect extérieur compatible avec une bonne insertion paysagère dans le site.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales n° 538 et n° 187, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.2. Voirie :

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

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

ARTICLE UT 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

4.2. Assainissement :

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux ou si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

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

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

En secteur UTA, en l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

4.3. Electricité – Téléphone :

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

Les coffrets de desserte et de comptage devront être encastrés dans les murs de clôture ou aménagements des entrées.

4.4. Gaz :

Les coffrets de desserte et de comptage devront être encastrés dans les murs de clôture ou aménagements des entrées.

ARTICLE UT 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois :

- des dispositions différentes sont admises pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes situées à l'alignement, ou en retrait mais à moins de 5 mètres de l'alignement, à condition qu'il n'y ait pas de gêne pour la circulation ;
- des dispositions différentes pourront être admises pour les piscines ;
- des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit sur une au moins des limites séparatives,
- soit en retrait de la limite séparative.

Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines,
- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas règles édictées ci-dessus. Dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension doivent être réalisés dans la continuité du bâtiment existant et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 12 mètres sauf contrainte technique dûment justifiée.

En secteur UTa la hauteur totale des constructions est limitée à 5 mètres, sauf contrainte technique dûment justifiée.

Cette limite ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures à l'alignement des voies publiques ne pourra excéder 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la restauration ou à la reconstruction de murs de clôture existants en pierre.

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

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les maçonneries des murs de clôture seront soit réalisées en pierre, soit enduites.

En secteur UTa, les murs de clôtures sont interdits, seules les clôtures constituées de grillage sont admises.

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

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

ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres aux essences rares ou remarquables seront conservés. Les autres plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement au sol doivent être plantées.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

Elle correspond aux zones à urbaniser présentant un caractère naturel, mais destinées à recevoir des constructions lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) en périphérie immédiate de cette zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone AU.

Cette zone comprend le secteur AUh à vocation dominante d'habitat

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

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

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

RAPPEL : SECTEURS A RISQUES D'INONDATION :

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des ouvrages techniques directement liés au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'aggraver les risques ou qu'ils soient incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...).

De plus, dans une bande de 20 mètres située de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravines, les nouvelles constructions sont interdites à l'exception des garages ou abris de jardins.

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

Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone AU (y compris le secteur AUh) que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- La restauration et l'extension des constructions existantes sans changement de destination, lorsque les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.
- Les piscines et les annexes, sous réserve qu'elles soient directement liées aux constructions existantes et qu'elles soient implantées à proximité immédiate.

RAPPEL : SECTEURS A RISQUES D'INONDATION

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes sans changement de destination et sans augmentation de l'emprise au sol, sont autorisés sous réserve que le plancher utilisable des constructions soit situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues dans les secteurs exposés au risque d'inondation par débordement des cours d'eau, ou par ruissellement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Accès :

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

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

3.2. Voirie :

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

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

ARTICLE AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si celui-ci est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

- Eaux usées

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

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

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

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction rejetant des eaux usées, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du zonage assainissement.

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

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

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

Toutefois, des dispositions différentes sont admises pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes situées à l'alignement, ou en retrait mais à moins de 5 mètres de l'alignement à condition qu'il n'y ait pas de gêne pour la circulation.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait.

Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines,
- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas règles édictées ci-dessus. Dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension doivent être réalisés dans la continuité du bâtiment existant et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 5 mètres.

Cette limite ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures à l'alignement des voies publiques ne pourra excéder 1,8 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la restauration ou à la reconstruction de murs de clôture en pierre.

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

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les maçonneries des murs de clôtures seront, soit réalisées en pierre, soit enduites.

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

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

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

ZONE AUoh

La zone AUoh est une zone à urbaniser présentant un caractère naturel, mais destiné à être ouverte à l'urbanisation à vocation dominante d'habitat, en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone.

Elle doit être ouverte à l'urbanisation :

- conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement, définies dans le règlement et dans les orientations d'aménagement,
- lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, sauf dans le secteur AUoh2, où les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Cette zone comprend :

- un secteur AUohd, où la hauteur maximale des constructions est portée à 12 mètres
- deux secteurs AUoh1 et AUoh2 où les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont spécifiques, quartier Les Valois.
- un secteur 1AUoh, où la superficie minimum des opérations de lotissement ou de constructions groupées est portée à 1 hectare. Ce secteur fait l'objet d'un sous secteur 1 AUohd où la hauteur maximale des constructions est également portée à 12 mètres, et des sous-secteurs 1AUoh1, 1AUoh2, 1AUoh3 où les opérations de lotissement ou de constructions groupées doivent porter sur la totalité de chaque sous-secteur.
- un secteur 2AUoh, correspondant au quartier de Champ du Bourg où l'opération de lotissement ou de constructions groupées doit porter sur la totalité du secteur 2AUoh,
- un secteur 3AUoh, correspondant au quartier Saint Germain et comportant deux sous-secteurs :
 - le sous-secteur 3 AUoh1 correspondant au cœur du quartier, urbanisable dans le cadre d'opérations d'ensemble portant sur les unités foncières délimitées dans les opérations d'aménagement.
 - le sous-secteur 3 AUoh2 à caractère peu dense où la superficie minimum des opérations d'ensemble doit être de 5000 m²,

Les constructions et opérations d'aménagement doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement précisées dans le document « orientations d'aménagement » (Pièce n°3), et définies sur les secteurs et quartiers suivants :

- Agglomération (bourg et extensions urbaines), - Quartier Piaches Ouest
- Quartier Champ du Bourg - Quartier Valois
- Quartier Saint Germain.

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

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUoh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales,
- Les carrières,

- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les constructions et installations destinées à l'élevage de chiens,
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les installations classées autres que celles nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les piscines et bâtiments annexes non liés à une habitation existante,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- Les constructions à usage d'habitation, de stationnement, de commerces, de services ou d'équipements collectifs autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article 2
- Les hôtels ou restaurants autres que ceux autorisés dans les conditions définies à l'article 2

RAPPEL : SECTEURS A RISQUES D'INONDATION :

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des ouvrages techniques directement liés au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'aggraver les risques ou qu'ils soient incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...).

De plus, dans une bande de 20 mètres située de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravines, les nouvelles constructions sont interdites à l'exception des garages ou abris de jardins. Cette disposition ne s'applique pas au ravin de Fromentaux dans la partie comprise entre l'exutoire de la combe Micou et la R.D. 51 : dans cette partie les constructions en rive droite devront s'implanter selon un recul minimum de 10 mètres par rapport à la berge du ravin de Fromentaux ; ce recul n'est pas imposé en rive gauche du ravin.

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

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

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- L'aménagement des constructions existantes et leur extension, lorsque les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.
- Les piscines et les annexes, sous réserve qu'elles soient directement liées aux constructions existantes et qu'elles soient implantées à proximité immédiate.

2- Sont également autorisées, à condition qu'elles soient compatibles un aménagement cohérent de la totalité de zone conformément aux conditions d'aménagement définies dans le règlement et dans les orientations d'aménagement, les occupations et utilisations suivantes :

- constructions à usage d'habitation et leurs annexes ainsi que les piscines.
- constructions à usage de bureaux, de services ou de commerces
- constructions à usage d'équipements collectifs
- constructions à usage d'hôtel ou de restaurant.

- ⇒ Dans le secteur 3AUoh1, les constructions devront d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement portant chacune sur l'ensemble des 5 unités foncières délimitées dans le schéma des orientations d'aménagement.
- ⇒ dans les secteurs AUohd, 1AUoh, 2AUoh, ainsi que dans les sous-secteurs AUohd, 3AUoh2, et dans le reste de la zone AUoh générique (en dehors de tout secteur), ces constructions sont autorisées sous réserve de s'intégrer dans le cadre d'une opération de lotissement ou de constructions groupées portant :
- sur une superficie minimum de 5000 m² dans la zone AUoh générique (hors secteurs 1AUoh, 2 AUoh et 3 AUoh1), et dans le secteur 3AUoh2 de Saint Germain,
 - sur une superficie minimum de 1 hectare dans le secteur 1AUoh, et dans son sous-secteur 1AUohd
 - sur la totalité du secteur 2AUoh de Champ du Bourg
- Les seuils de 1 hectare et de 5000m² exigés ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de terrains résiduels. Dans ce dernier cas, les constructions isolées peuvent être admises sur ces terrains résiduels.
- ⇒ dans les sous-secteurs 1AUoh1, 1AUoh2 et 1AUoh3, ces constructions sont autorisées sous réserve de s'intégrer dans une opération d'aménagement ou de constructions groupées portant sur l'ensemble de chacun de ces sous-secteurs. En outre, elles devront respecter les servitudes instaurées au titre de l'article L.123-2 b du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement.
- ⇒ dans le sous-secteur AUoh1, ces constructions sont autorisées sous réserve de s'intégrer dans une opération d'aménagement ou de constructions groupées portant sur l'ensemble du sous-secteur.
- ⇒ dans le sous-secteur AUoh2, ces constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à ce sous-secteur.

RAPPEL : SECTEURS A RISQUES D'INONDATION

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes sans changement de destination et sans augmentation de l'emprise au sol, sont autorisés sous réserve que le plancher utilisable des constructions soit situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues dans les secteurs exposés au risque d'inondation par débordement des cours d'eau, ou par ruissellement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Accès :

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

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

Les accès aux différentes opérations d'aménagement d'ensemble seront réalisés à partir des voies à aménager portées en emplacement réservé sur les documents graphiques et conformément aux principes de liaisons définis dans les orientations d'aménagement propres à chaque quartier.

Les accès directs à partir de la R.D. 51 **et de la RD 121** sont interdits.

Pour l'ensemble des 3 sous-secteurs 1AUoh 1, 1AUoh 2 et 1AUoh3, les accès des voies de dessertes internes sont limités à 2 sur la RD187.

3.2. Voirie :

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

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

La desserte de chacune des opérations doit se réaliser conformément au schéma de voirie prévu pour le désenclavement de la zone s'il est inscrit en emplacement réservé sur les documents graphiques, ou en compatibilité avec les principes de liaisons viaires figurant dans les orientations d'aménagement propres à chaque secteur particulier.

ARTICLE AUoh 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou, si celui-ci est insuffisant le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les sous-secteurs 1AUoh 1, 1AUoh 2 et 1AUoh 3, les eaux pluviales des parties privatives devront être gérées sur la parcelle, soit par infiltration si la nature du sol le permet, soit par rétention dans des cuves de 7 m³ au minimum. Dans le cas où les toitures seraient végétalisées, la cuve de rétention n'est pas imposée. Des espaces d'infiltration / rétention (en fonction de la nature du sol) seront réalisés pour gérer les eaux pluviales des espaces communs (voiries notamment).

- Eaux usées

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

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

4.3. Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

4.4. Téléphone :

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

ARTICLE AUoh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

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

En-dehors des marges de recul définies au plan, les constructions doivent être implantées :

- selon un recul fixe de 3 mètres par rapport à l'alignement, en façade Est du chemin rural n°9 de Saint Germain,
- à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des autres voies ouvertes à la circulation publique,
- Dans les sous-secteurs 1AUoh1, 1AUoh2 et 1AUoh3, avec un recul de 5 m minimum vis-à-vis de la RD 187 et du chemin rural au sud et vis-à-vis des voies internes aux futures opérations : soit à l'alignement des voies et emprises soit avec un recul minimum de 3 m.

Toutefois :

- Des dispositions différentes sont admises pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes situées à l'alignement, ou en retrait mais à moins de 5 mètres de l'alignement à condition qu'il n'y ait pas de gêne pour la circulation.
- Des dispositions différentes sont admises pour les piscines
- Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Le long de la rive droite du ravin de Fromentaux, les constructions doivent s'implanter selon un recul fixe de 10 mètres par rapport aux berges du ravin.

Dans les autres cas, les constructions peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines,
- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas règles édictées ci-dessus. Dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension doivent être réalisés dans la continuité du bâtiment existant et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE AUoh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % dans le sous-secteur 3 AUoh2.

ARTICLE AUoh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à l'aval de la pente à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 9 mètres.

Toutefois, cette hauteur maximale est portée à :

- 10 mètres dans le sous-secteur 1AUoh2 et dans la partie nord du sous-secteur 1AUoh3 (c'est-à-dire pour les bâtiments en façade de la RD187 du sous-secteur 1AUoh3).
- 12 mètres dans le secteur 1 AUohd et dans le sous-secteur AUohd.

Cette limite ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures à l'alignement des voies publiques ne pourra excéder 1,8 mètre, sauf dans les sous-secteurs 3 AUoh1 et 3 AUoh2 où la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la restauration ou à la reconstruction de murs de clôture en pierre.

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

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux; ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

Les grands déblais ou, les remblais, doivent être aménagés sous forme de plate-forme dont la hauteur est limitée à deux mètres.

Dans les sous-secteurs 3 AUoh1 et 3 AUoh2, la hauteur des terrassements en déblais ou remblais ne dépassera pas 1 mètre.

Les maçonneries des murs de clôture seront soit réalisées en pierre, soit enduites.

Dans les sous-secteurs 1AUoh1, 1AUoh2 et 1AUoh3, le sens du faîtage dominant sera perpendiculaire ou parallèle aux voies internes mentionnées sur les orientations d'aménagement (faîtage dominant 70%, retour 30%).

Dans les sous-secteurs 1AUoh1, 1AUoh2 et 1AUoh3, la hauteur des terrassements sera limitée à + ou – 0,6 m de part et d'autre de l'assiette du bâtiment.

Dans le sous-secteur 1AUoh1, les clôtures situées en bordure de la zone naturelle seront obligatoirement composée d'une végétation arbustive ou arborescente d'essences locales mélangées. Cette végétation pourra être doublée d'un grillage. Les murs de clôtures sont interdits sur ces limites. Les haies ne comportant que des essences persistantes sont interdites, de même que les haies mono-spécifiques.

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

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

Il est exigé au minimum pour les :

- constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.
La réalisation de ces places de stationnement par logement n'est pas imposée, lorsqu'il s'agit de logements locatifs aidés par l'Etat.
En outre dans les sous-secteurs 1AUoh1, 1AUoh2 et 1AUoh3 :
 - un espace privatif non clos d'une dimension minimum de 5,5mX6m devra être aménagé pour le stationnement, sauf pour les opérations de construction comportant plus de 2 logements.
 - une place visiteur par lot devra être aménagée dans les espaces collectifs des opérations d'aménagement prévues pour plus de 1000 m² de SHON.
- constructions à usage de bureaux, de services ou d'artisanat : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment
- constructions à usage de commerces : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition, mais ne peut dépasser 150 % de la S.H.O.N. des bâtiments affectés au commerce.
- établissements d'enseignement : deux places de stationnement par classe.

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

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

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 80 000 F par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

ARTICLE AUoh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les talus et ruptures de pentes seront plantés d'arbres et d'arbustes d'essences locales forestières ou champêtres ; la végétalisation des clôtures en limite séparative doit être privilégiée.

Dans le secteur 3 AUoh, ainsi que dans les sous-secteurs 1AUoh1, 1AUoh2 et 1AUoh3, un minimum de 10 % de la superficie des opérations de lotissements comportant plus de cinq logements doit être aménagé en espace commun planté. Ces 10 % d'espaces communs plantés comprennent notamment les plantations des talus, ruptures de pentes et remblais de voirie.

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

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

Le coefficient d'occupation des sols est limité à :

- 0,15 dans le secteur 2AUoh,
- 0,30 dans le sous-secteur 3AUoh2.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

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

Cette zone comprend le secteur Ae dans lequel peuvent être accueillis des équipements de production d'énergie de type éoliennes.

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

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les secteurs de mise en valeur des ressources naturelles, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles liées à l'activité agricole
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services,
- Les entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage de stationnement
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales,
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les installations et travaux divers non liés à l'activité agricole, ou à la mise en valeur des ressources naturelles,
- Les ouvrages techniques autres que ceux nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux, ou à la mise en valeur des ressources naturelles,
- Les constructions liées à l'exploitation de sel ou au stockage de gaz naturel en dehors des espaces délimités sur les documents graphiques par la trame spécifique représentant les secteurs de mise en valeur des ressources naturelles.
- Les installations classées autres que celles liées à l'activité agricole, à l'exploitation de sel et au transport ou stockage de gaz naturel, et les installations classées autres que celles nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les équipements de production d'énergie de type éoliennes en dehors du secteur Ae

RAPPEL : SECTEURS A RISQUES D'INONDATION :

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des ouvrages techniques directement liés au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'aggraver les risques ou qu'ils soient incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...).

De plus, dans une bande de 20 mètres située de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravines, les nouvelles constructions sont interdites à l'exception des garages ou abris de jardins. Cette disposition ne s'applique pas au ravin de Fromentaux dans la partie comprise entre l'exutoire de la combe Micou et la R.D. 51 : dans cette partie les constructions en rive droite devront s'implanter selon un recul minimum de 10 mètres par rapport à la berge du ravin de Fromentaux ; ce recul n'est pas imposé en rive gauche du ravin.

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

1. Sont autorisées dans la zone A, y compris dans le secteur Ae, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole, à condition qu'elles soient situées à proximité d'un bâtiment agricole existant.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités agricoles, et à condition que leur surface hors œuvre nette soit limitée à 180 m², et qu'elles soient situées à proximité d'un bâtiment agricole existant.
- Les installations classées, sous réserve qu'elles soient liées à l'activité agricole;
- Les abris pour animaux non liés à l'activité agricole, à condition que ce soit des constructions à ossature légère, que la surface hors œuvre brut (S.H.O.B.) de ces constructions ne dépasse pas 20 m², et qu'ils soient situés sur une parcelle déjà bâtie.
- Les piscines et les annexes dans la limite d'une surface hors œuvre de 50 m², sous réserve qu'elles soient liées à une habitation existante et qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à condition que :
 - la surface hors œuvre nette après travaux soit limitée à 180 m² dans le cadre d'une extension par du bâti neuf,
 - la surface hors œuvre nette après travaux, y compris avec l'habitation initiale soit limitée à 250 m² dans le cadre d'une extension par aménagement dans le volume du bâti existant

2. Sont autorisées dans le secteur Ae, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les équipements de production d'énergie de type éoliennes, à condition que cette activité ne génère pas de nuisances aux activités agricoles et aux habitations environnantes.

RAPPEL :

- 1- Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes sans changement de destination et sans augmentation de l'emprise au sol, sont autorisés sous réserve que le plancher utilisable des constructions soit situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues dans les secteurs exposés au risque d'inondation par débordement des cours d'eau, ou par ruissellement.
- 2- Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les secteurs de mise en valeur des ressources naturelles dans le respect des règles propres à chacune des zones, sont autorisés :
 - les installations classées ou non,
 - les constructions ou ouvrages techniques,à condition qu'ils soient directement liés à l'exploitation de sel, ou au stockage de gaz naturel.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Accès :

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

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

3.2. Voirie :

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

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

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si celui-ci est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

- Eaux usées

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

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

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

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

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

Toutefois, des dispositions différentes sont admises pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes situées à l'alignement, ou en retrait mais à moins de 5 mètres de l'alignement à condition qu'il n'y ait pas de gêne pour la circulation.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait.

Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines,
- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas règles édictées ci-dessus. Dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension doivent être réalisés dans la continuité du bâtiment existant et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 9 mètres pour les habitations et 11 mètres pour les bâtiments agricoles.

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

La hauteur totale des clôtures à l'alignement des voies publiques ne pourra excéder 1,8 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la restauration ou à la reconstruction de murs de clôture en pierre.

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

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les maçonneries des murs de clôtures seront, soit réalisées en pierre, soit enduites.

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

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites et des paysages, de l'intérêt des milieux naturels rencontrés du point de vue esthétique, historique ou écologique. Dans cette zone la réhabilitation du bâti existant est privilégiée.

Cette zone comprend :

- le secteur Ne dans lequel peuvent être accueillis des équipements de production d'énergie de type éoliennes,
- le secteur Nh comportant un patrimoine immobilier exceptionnel, où l'extension et le changement d'affectation du bâti existant en vue de la création de logements, d'équipements et de structures pour l'accueil du public est autorisé.

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

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques d'affaissement ou d'éboulement de terrains, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 6 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les secteurs de mise en valeur des ressources naturelles, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services,
- Les constructions à usage agricole
- Les entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage de stationnement
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales,
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.

- Les constructions liées à l'exploitation de sel ou au stockage de gaz naturel en dehors des espaces délimités sur les documents graphiques par la trame spécifique représentant les secteurs de mise en valeur des ressources naturelles.
- Les installations classées autres que celles liées à l'exploitation de sel et au transport ou stockage de gaz naturel, et les installations classées autres que celles nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne en dehors du secteur Ne

RAPPEL :

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des ouvrages techniques directement liés au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'aggraver les risques ou qu'ils soient incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...).

De plus, dans une bande de 20 mètres située de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravines, les nouvelles constructions sont interdites à l'exception des garages ou abris de jardins.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques d'affaissement ou d'éboulement de terrains, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions, installations ou ouvrages ayant pour objet de renforcer la stabilité des terrains et de réduire les risques d'affaissement ou d'éboulement.

L'extension des constructions existantes y compris avec changement de destination dans le volume existant, est interdite.

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des ouvrages techniques directement liés au fonctionnement des services publics, des ouvrages et des installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, et à requalifier le lit de la Galaure.

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

1. Sont autorisées dans la zone N, y compris dans les secteurs Ne, mais à l'exception du secteur Nh, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- La reconstruction à l'identique d'une construction après sinistre;
- La rénovation et l'extension par du bâti neuf des constructions à usage d'habitation existantes à condition que la surface hors œuvre nette après travaux soit limitée à 250 m². Cette limite de 250 m² ne s'applique pas lorsque les constructions à usage d'habitation sont liées à des équipements sanitaires et sociaux existants dans la zone.

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation forestière;
- L'extension des constructions agricoles existantes sans changement de destination
- Les aires de stationnement, les aires de jeux et de sport à condition qu'elles soient liées à des activités existant dans la zone, ou à des fins commerciales d'accueil en milieu rural ;
- Les annexes dans la limite d'une surface hors œuvre de 50 m² et les piscines, sous réserve qu'elles soient liées à une habitation existante et qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation;
- Les abris pour animaux, à condition que ce soit des constructions à ossature légère, que la surface hors œuvre brut (S.H.O.B.) de ces constructions ne dépasse pas 20 m², et qu'ils soient situés sur une parcelle déjà bâtie ;
- La transformation à des fins d'habitation, ou d'accueil du public en milieu rural (hôtellerie, chambres d'hôtes, gîtes...), des bâtiments d'architecture traditionnelle attenants ou situés à proximité immédiate de bâtiments à usage d'habitation, sous réserve que soient respectées les conditions suivantes :
 - l'emprise au sol initiale du bâtiment doit être au minimum de 50 m²,
 - l'aménagement avec changement de destination doit être compris dans le volume existant.

2. Sont autorisées dans le secteur Nh, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- La reconstruction à l'identique d'une construction après sinistre;
- La rénovation et l'extension par du bâti neuf des constructions à usage d'habitation existantes à condition que la surface hors œuvre nette après travaux soit limitée à 250 m².
- Les piscines et les annexes dans la limite d'une surface hors œuvre de 50 m², sous réserve qu'elles soient liées à une habitation existante et qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation ;
- Les abris pour animaux, à condition que ce soit des constructions à ossature légère et que la surface hors œuvre brut (S.H.O.B.) de ces constructions ne dépasse pas 20 m².
- La transformation à des fins d'habitation, d'équipement collectif ou d'accueil du public en milieu rural (hôtellerie, chambres d'hôtes, gîtes...), des bâtiments d'architecture traditionnelle attenants ou situés à proximité immédiate de bâtiments à usage d'habitation, à condition que la surface hors œuvre créée soit comprise dans le volume existant.

3. Sont autorisées dans le secteur Ne, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les équipements de production d'énergie de type éoliennes, à condition que cette activité ne génère pas de nuisances aux activités et aux habitations environnantes, et que ces équipements n'aient pas pour effet de détruire ou d'altérer l'équilibre des écosystèmes du milieu naturel environnant.

RAPPEL :

- 1- Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes sans changement de destination et sans augmentation de l'emprise au sol, sont autorisés sous réserve que le plancher utilisable des constructions soit situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues dans les secteurs exposés au risque d'inondation par débordement des cours d'eau, ou par ruissellement.
- 2- Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les secteurs de mise en valeur des ressources naturelles dans le respect des règles propres à chacune des zones, sont autorisés :
 - les installations classées ou non,
 - les constructions ou ouvrages techniques,à condition qu'ils soient directement liés à l'exploitation de sel, ou au stockage de gaz naturel.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1. Accès :

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

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

3.2. Voirie :

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

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

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou si celui-ci est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

- Eaux usées

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

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

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

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction rejetant des eaux usées qui ne serait pas raccordée au réseau public d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol, notamment dans le secteur Nh, doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du zonage assainissement.

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

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

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

Toutefois :

- Des dispositions différentes sont admises pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes situées à l'alignement, ou en retrait mais à moins de 5 mètres de l'alignement à condition qu'il n'y ait pas de gêne pour la circulation.
- Des dispositions différentes pourront être admises pour les piscines.
- Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait.

Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines,
- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas règles édictées ci-dessus. Dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension doivent être réalisés dans la continuité du bâtiment existant et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 9 mètres pour les habitations et 11 mètres pour les bâtiments agricoles.

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

La hauteur totale des clôtures à l'alignement des voies publiques ne pourra excéder 1,8 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la restauration ou à la reconstruction de murs de clôture en pierre.

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

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les maçonneries des murs de clôtures seront, soit réalisées en pierre, soit enduites.

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

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.