

SAINT-AULAYE

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



4 - RÉGLEMENT : PIÈCE ECRITE

Mise en élaboration	Arrêt du projet	Approbation
25 septembre 2009	08 juin 2012	06 septembre 2013

Vu pour être annexé le

Le Maire,

DOSSIER D'APPROBATION

SOMMAIRE

Règlement rédigé sur la base du règlement type DDT24.

SOMMAIRE	1
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	7
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
ZONE UA	10
ZONE UB	16
ZONE UC	22
ZONE UE	28
ZONE UX	33
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	39
ZONE 1AU	40
ZONE 1AUpv	47
ZONE 1AUX	51
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	57
ZONE A	58
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	65
ZONE N	66

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 à L.123-4 et R.123-4 à R.123-14 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **SAINT-AULAYE**.

2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3 ; R.111-5 à R.111-14 ; R.111-16 à R.111-20 ; R.111-22 à R.111-24 du code de l'urbanisme.
Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R.111-1 du dit code, à savoir les articles R 111 -2, R 111.-4, R 111-15 et R 111-21.
2. Les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) créées en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine.
3. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :
 - conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L.531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
 - les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.
 - les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L.311-5).
 - les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.
4. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

Les zones urbaines **U**

UA	Il s'agit de la zone urbaine dense correspondant au centre-bourg de la commune ainsi qu'au cœur des hameaux anciens de « <i>Chadirat</i> », « <i>La Côte Ouest</i> », « <i>Les Granges Nord</i> », « <i>La Fontaine</i> », « <i>Les Henrys</i> », « <i>Chez Bardot</i> », « <i>Chez Marjou</i> », « <i>Chez Chevillie</i> » et « <i>Le Mas</i> ». Elle accueille à la fois des habitations, des commerces et des services. Cela se traduit, en terme de forme urbaine, par une forte densité des constructions et leur implantation généralement en ordre continu ou semi-continu le long des voies publiques, donnant ainsi un caractère très urbain.
UB	Il s'agit de secteurs correspondant aux extensions urbaines du centre bourg et des hameaux principaux, la plupart du temps sous forme de lotissements assez denses. Les secteurs concernés sont ceux de « <i>Les Granges Nord</i> », « <i>Chênevières</i> », « <i>Les Henrys</i> », « <i>La Croix Saint Pierre</i> » et « <i>Chez Bardot</i> », qui se sont développés sous forme pavillonnaire. Cette zone a une vocation principalement résidentielle, dense à moyennement dense, qui accueille ponctuellement des activités de commerces et de services, ainsi que des équipements collectifs. Ainsi, ces secteurs urbains au caractère « mixte » ont une configuration « péri-urbaine » : les constructions sont édifiées soit en ordre continu, soit en ordre discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

UC	Il s'agit de secteurs correspondant aux extensions urbaines du centre bourg et des hameaux principaux, aux lieux-dits « <i>Labalganie</i> », « <i>La Cote-Ouest</i> », « <i>L'Usine</i> », « <i>Chez Bardot / Le Magnassou / Chez Cheville</i> », « <i>Le Mas</i> » et « <i>Les Henrys / Chez Marjou / Chez Bardet</i> », qui se sont développés plus récemment sous forme pavillonnaire. Cette zone a une vocation principalement résidentielle, moyennement à peu dense, qui accueille ponctuellement des activités de commerces et de services, ainsi que des équipements collectifs. Ainsi, ces secteurs urbains au caractère « mixte » ont une configuration résidentielle : les constructions sont édifiées soit en ordre discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.
UE	Zone réservée aux équipements d'intérêt collectif et disposant d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement. Il s'agit d'une zone localisée au centre-bourg au niveau de la Mairie, des équipements scolaires et des équipements culturels et de loisirs et au lieu-dit « <i>Le Magnassou</i> » où sont situés la gendarmerie et la station d'épuration.
UX	Zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux. Il s'agit de zones localisées aux lieux-dits « <i>Les Granges</i> », « <i>Lavalade</i> », « <i>Les Grands Champs</i> » et « <i>Petit Acaud</i> ».

Les zones à urbaniser **AU**

1AU	Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte : d'habitat, de commerces, de bureaux et d'artisanat, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif. Les secteurs concernés par ce classement sont « <i>Lavalade</i> », « <i>Chez Bardot</i> », « <i>Labalganie</i> » et « <i>Chez Cheville</i> ». Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme : <ul style="list-style-type: none"> - soit sous forme d'opération d'ensemble, - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement. L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement. Cette zone comprend deux secteurs : <ul style="list-style-type: none"> - secteur 1AU1 : secteur correspondant à terme à l'extension de la zone urbaine UC, - secteur 1AU2 : secteur correspondant à terme à l'extension de la zone urbaine UB.
1AUpv	Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à accueillir des panneaux photovoltaïques au sol et/ou des éoliennes. Le secteur concerné par ce classement est « <i>Au dessus du Toupinier</i> ». L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.
1AUX	Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économique. Les secteurs concernés par ce classement sont « <i>Les Grands Champs</i> » et « <i>Petit Acaud</i> ». Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme : <ul style="list-style-type: none"> - soit sous forme d'opération d'ensemble, - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement. L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement. Cette zone comprend deux secteurs : <ul style="list-style-type: none"> - secteur 1AUX1 : secteur d'implantation de constructions destinées aux bureaux, aux commerces et à l'hôtellerie, - secteur 1AUX2 : secteur d'implantation de constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt et à l'activité artisanale.

La zone agricole **A**

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Cette zone est concernée pour partie par l'Atlas des Zones Inondables de la Dronne (source : Atlas des zones inondables de la Dronne).

La zone naturelle et forestière **N**

Il s'agit d'une zone qui englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs de risques naturels.

Cette zone est concernée pour partie par l'Atlas des Zones Inondables de la Dronne (source : Atlas des zones inondables de la Dronne).

Elle comprend deux **secteurs** :

- **Np** : secteur correspondant pour l'essentiel à la Vallée de la Dordogne, classée en zone Natura 2000,
- **NL** : secteur à vocation d'activités de loisirs.

2) **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.123-1-5 alinéa 8 du code de l'urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante)

3) **Les espaces boisés classés** : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver ou à protéger). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Référence : Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

4) **Les éléments (article L123-1-5 7^{ème} alinéa)** (de paysage, les quartiers, ..., monuments,...) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier : le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 5 : ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.01.03, relatif aux modalités de classement des routes nationales et autoroutes et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE 6 : ZONE REGLEMENTEE

La commune de **SAINT-AULAYE** est concernée par l'Atlas des Zones Inondables de la Dronne (source : Atlas des zones inondables de la Dronne).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

1) **L'édification de clôtures** est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

« Article R 421-12 du code de l'urbanisme :

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;*
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;*
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ».*

2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme :

« Article R 421-12 du code de l'urbanisme :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;*
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ».*

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager (R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).
 - b) de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R421-23 alinéa f) : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R421-23 alinéa e) : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R421-23 alinéa h) : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ; ...).
- 3) **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant sur le règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- 4) **Les demandes d'autorisation de défrichement** sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de la zone urbaine dense correspondant au centre-bourg de la commune ainsi qu'au cœur des hameaux anciens de « *Chadirat* », « *La Côte Ouest* », « *Les Granges Nord* », « *La Fontaine* », « *Les Henrys* », « *Chez Bardot* », « *Chez Marjou* », « *Chez Cheville* » et « *Le Mas* ».

Elle accueille à la fois des habitations, des commerces et des services. Cela se traduit, en terme de forme urbaine, par une forte densité des constructions et leur implantation généralement en ordre continu ou semi-continu le long des voies publiques, donnant ainsi un caractère très urbain.

Cette zone est concernée pour partie par l'Atlas des Zones Inondables de la Dronne (source : AZI de la Dronne). Aussi, les dispositions définies dans le document « la doctrine et préconisation de la Mise en zone inondable » devront être prises en compte (document annexé au rapport de présentation).

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes, changements de destination ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- b) Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'exploitation agricole.
- c) La création de terrains de camping.
- d) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules de plus de dix unités,
 - les installations d'élimination de déchets,
 - les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.

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

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

- Les constructions destinées à l'artisanat à condition de ne pas créer de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.

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

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les aménagements des voies et cheminements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur et leur revêtement que par leur pente.

Cheminements piétons :

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique à laquelle ils se raccordent.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées :

a. Dispositions générales

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur .

Un pré-traitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par l'exploitant du réseau.

b. Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

En outre, les dispositifs devront être conçus et établis de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

c. Dans les autres cas

L'installation de dispositifs d'assainissement non collectifs peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales .Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales .En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

AUTRES RESEAUX

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

1- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, dont l'alignement est en retrait, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

Des implantations en retrait de l'alignement peuvent toutefois être autorisées dans les cas suivants, sous réserve d'une application des dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme :

- Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
- Lorsque la construction respecte l'alignement d'une au moins des constructions immédiatement voisines.

- Lorsque la construction est édifée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue.
- 2- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci dessus.

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

1- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété. Elles doivent être implantées sur l'une au moins des limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques) dans une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- 2- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci dessus.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifée sur la même unité foncière doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE UA 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITIONS

Pour les constructions édifées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égoût des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale au faitage de la construction.

REGLES

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé le long de la voie.

Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'éduer un nombre entier d'étages droits.

Le long des voies et emprises publiques, la hauteur des constructions édifées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **9 mètres**.

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

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

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

TOITURES

Les constructions doivent être couvertes de tuile mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles type ondes marquées aspect vieilli, lorsque la pente est inférieure à 45 %,

- tuiles type plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toiture selon des pentes différentes peut être appliquée dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées.

Dans le cas de réhabilitation, les pentes d'origine devront être respectées.

Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faitage sur la limite.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect ton naturel, aspect vieilli.

L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.

Les tuiles teintées sont interdites.

OUVERTURES

Le rythme des ouvertures doit respecter celui des bâtiments existants dans la zone.

MENUISERIES

Le nuancier des teintes autorisées est le suivant :

Blanc – RAL 9003 – RAL 9016 – RAL 7032 – RAL 7038 – RAL 7044 – RAL 7036 – RAL 7042 – Bois brut.

Il est consultable en Mairie.

FACADE

Le nuancier des teintes autorisées est le suivant :

RAL 1001 – RAL 1013 – RAL 1015.

Il est consultable en Mairie.

ELEMENTS PARTICULIERS DE FAÇADES

Les colonnades¹ sont interdites.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas former saillie sur façade.

Les climatiseurs et les antennes paraboliques seront implantés en dehors de la ou des façades sur voie publique.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein. Ces clôtures pleines devront être réalisées en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit par un mur plein ou mur bahut² réalisé en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,

dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **2,00 mètres** en limite séparative et **1 mètre 60** en limite du domaine public.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

EQUIPEMENTS TECHNIQUES PRIVES

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ANNEXES

Les abris d'aspect métalliques et les constructions précaires sont interdits.

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

Pour les constructions à usage d'habitation : une place minimum par logement sauf si l'emprise au sol du bâtiment à usage d'habitation est inférieure à 75 m².

¹Colonnade : alignement de colonnes, placées avec symétrie pour servir d'ornement à un édifice.

²Mur bas éventuellement surmonté d'une grille.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES LIBRES

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

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

Non réglementé.

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de secteurs correspondant aux extensions urbaines du centre bourg et des hameaux principaux, la plupart du temps sous forme de lotissements assez denses. Les secteurs concernés sont ceux de « *Les Granges Nord* », « *Chènevières* », « *Les Henrys* », « *La Croix Saint Pierre* » et « *Chez Bardot* », qui se sont développés sous forme pavillonnaire. Cette zone a une vocation principalement résidentielle, dense à moyennement dense, qui accueille ponctuellement des activités de commerces et de services, ainsi que des équipements collectifs.

Ainsi, ces secteurs urbains au caractère « mixte » ont une configuration « péri-urbaine » : les constructions sont édifiées soit en ordre continu, soit en ordre discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes, changements de destination ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- b) Les constructions destinées à l'industrie.
- c) La création de terrains de camping.
- d) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules de plus de dix unités,
 - les installations d'élimination de déchets.

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

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

- Les constructions à destination d'entrepôt sous condition qu'elles soient liées à une activité située dans la zone UB.
- Les constructions destinées à l'artisanat à condition de ne pas créer de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.
- Les constructions à destination l'exploitation agricole à condition qu'il s'agisse l'extension des activités existantes avant l'approbation du présent règlement.

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

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public , soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minima suivants :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de **5 mètres** si la voie est à double sens et **3 mètres** si elle est à sens unique.

Les aménagements des voies et cheminements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur et leur revêtement que par leur pente.

Cheminements piétons :

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique à laquelle ils se raccordent.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur .

Un pré-traitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par l'exploitant du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales .Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales .En sortie de terrain , le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain .

AUTRES RESEAUX

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à **5 mètres** au moins de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure,
- le long des voies créées dans des opérations d'ensembles de logements.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci-dessus.

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

- 1- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.
Elles doivent être implantées sur l'une au moins des limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques) dans une profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.
Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.
- 2- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci dessus.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur la même unité foncière doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITIONS

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'épout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale au faitage de la construction.

REGLES

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé le long de la voie.

Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Le long des voies et emprises publiques, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **7 mètres**.

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

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

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

TOITURES

Les constructions doivent être couvertes de tuile mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles type ondes marquées aspect vieilli, lorsque la pente est inférieure à 45 %,
- tuiles type plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toiture selon des pentes différentes peut être appliquée dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées.

Dans le cas de réhabilitation, les pentes d'origine devront être respectées.

Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faitage sur la limite.
La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect ton naturel, aspect vieilli.
L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.
Les toitures-terrasses sont autorisées.

MENUISERIES

Le nuancier des teintes autorisées est le suivant :

Blanc – RAL 9003 – RAL 9016 – RAL 7032 – RAL 7038 – RAL 7044 – RAL 7036 – RAL 7042 – RAL 7005 – RAL 7003 – RAL 7014 – RAL 3003 – RAL 3004 – RAL 5014 – RAL 5024 - Bois brut.

Il est consultable en Mairie.

FACADE

Le nuancier des teintes autorisées est le suivant :

RAL 1001 – RAL 1013 – RAL 1015 – RAL 7032 – RAL 7035 – RAL 7038 – RAL 7044 – RAL 9010 – RAL 9003 – Bois brut.

Il est consultable en Mairie.

ELEMENTS PARTICULIERS DE FAÇADES

Les colonnades³ sont interdites.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas former saillie sur façade.

Les climatiseurs et les antennes paraboliques seront implantés en dehors de la ou des façades sur voie publique.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein. Ces clôtures pleines devront être réalisées en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit par un mur plein ou mur bahut⁴ réalisé en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,

dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **2,00 mètres** en limite séparative et **1 mètre 60** en limite du domaine public.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

EQUIPEMENTS TECHNIQUES PRIVES

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ANNEXES

Les abris d'aspect métalliques et les constructions précaires sont interdits.

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé la réalisation sur le terrain d'assiette au moins :

- Pour les ensembles de 10 logements et plus, une place de stationnement par logement,
- Pour toute construction à usage d'activité ouverte au public (commerces de détail, bureaux, professions libérales, etc... en construction individuelle ou groupée) dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 300 m² : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de la construction.

Le stationnement n'est pas réglementé dans les autres cas.

³Colonnade : alignement de colonnes, placées avec symétrie pour servir d'ornement à un édifice.

⁴Mur bas éventuellement surmonté d'une grille.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES LIBRES

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

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

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UB est fixé à **0,6**.

ZONE UC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de secteurs correspondant aux extensions urbaines du centre bourg et des hameaux principaux, aux-lieux-dits « *La Balganie* », « *La Cote-Ouest* », « *L'Usine* », « *Chez Bardot / Le Magnassou / Chez Cheville* », « *Le Mas* » et « *Les Henrys / Chez Marjou / Chez Bardet* », qui se sont développés plus récemment sous forme pavillonnaire. Cette zone a une vocation principalement résidentielle, moyennement à peu dense, qui accueille ponctuellement des activités de commerces et de services, ainsi que des équipements collectifs.

Ainsi, ces secteurs urbains au caractère « mixte » ont une configuration résidentielle : les constructions sont édifiées en ordre discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes, changements de destination ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- b) Les constructions destinées à l'industrie.
- c) La création de terrains de camping.
- d) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les installations d'élimination de déchets,
 - les parcs d'attraction ouverts au public.

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

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

- Les constructions à destination d'entrepôt sous condition qu'elles soient liées à une activité située dans la zone UC.
- Les constructions à destination l'exploitation agricole à condition qu'il s'agisse l'extension des activités existantes avant l'approbation du présent règlement.
- Les constructions destinées à l'artisanat à condition de ne pas créer de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.

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

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minima suivants :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies à aménager ou à créer devront avoir **7 mètres** de plate-forme (chaussée + accotement ou trottoir) si la voie est à double sens et de **5 mètres** si elle est à sens unique.

Dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de **5 mètres** si la voie est à double sens et de **3 mètres** si elle est à sens unique.

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 6 habitations.

Les fonds d'impasse (même si la voie est provisoirement en impasse dans le cas d'un aménagement en plusieurs phases) doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre le retournement des véhicules de secours d'incendie et de services).

Cheminements piétons :

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique à laquelle ils se raccordent.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT
--

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées :

a. Dispositions générales

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Un pré-traitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par l'exploitant du réseau.

b. Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

En outre, les dispositifs devront être conçus et établis de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

c. Dans les autres cas

L'installation de dispositifs d'assainissement non collectifs peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales .Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales .En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain .

AUTRES RESEAUX

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol, ...) permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementé dans le autres cas.

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

Les constructions doivent être implantées à **10 mètres** au moins de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure,
- le long des voies créées dans des opérations d'ensembles de logements.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci dessus.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci dessus.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **6 mètres**.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions n'est pas à usage d'habitation.

ARTICLE UC 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne peut excéder **50%** de la superficie de l'unité foncière.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

REGLES

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **7 mètres**.

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

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

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

TOITURES

Les constructions doivent être couvertes de tuile mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles type ondes marquées aspect vieilli, lorsque la pente est inférieure à 45 %,
- tuiles type plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toiture selon des pentes différentes peut être appliquée dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées.

Dans le cas de réhabilitation, les pentes d'origine devront être respectées.

Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faitage sur la limite.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect ton naturel, aspect vieilli.

L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

MENUISERIES

Le nuancier des teintes autorisées est le suivant :

Blanc – RAL 9003 – RAL 9016 – RAL 7032 – RAL 7038 – RAL 7044 – RAL 7036 – RAL 7042 – RAL 7005 – RAL 7003 – RAL 7014 – RAL 3003 – RAL 3004 – RAL 5014 – RAL 5024 - Bois brut.

Il est consultable en Mairie.

FACADE

Le nuancier des teintes autorisées est le suivant :

RAL 1001 – RAL 1013 – RAL 1015 – RAL 7032 – RAL 7035 – RAL 7038 – RAL 7044 – RAL 9010 – RAL 9003 – Bois brut.

Il est consultable en Mairie.

ELEMENTS PARTICULIERS DE FAÇADES

Les colonnades⁵ sont interdites.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas former saillie sur façade.

Les climatiseurs et les antennes paraboliques seront implantés en dehors de la ou des façades sur voie publique.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein. Ces clôtures pleines devront être réalisées en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit par un mur plein ou mur bahut⁶ réalisé en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,

⁵Colonnade : alignement de colonnes, placées avec symétrie pour servir d'ornement à un édifice.

⁶Mur bas éventuellement surmonté d'une grille.

dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **2,00 mètres** en limite séparative et **1 mètre 60** en limite du domaine public.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

EQUIPEMENTS TECHNIQUES PRIVES

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ANNEXES

Les abris d'aspect métalliques et les constructions précaires sont interdits.

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé la réalisation sur le terrain d'assiette au moins :

- Pour les ensembles de 10 logements et plus, une place de stationnement par logement,
- Pour toute construction à usage d'activité ouverte au public (commerces de détail, bureaux, professions libérales, etc... en construction individuelle ou groupée) dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 300 m² : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de la construction.

Le stationnement n'est pas réglementé dans les autres cas.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES LIBRES

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

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

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UC est fixé à **0,4**.

ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone réservée aux équipements d'intérêt collectif.

Il s'agit d'une zone localisée au centre-bourg au niveau de la Mairie, des équipements scolaires et des équipements culturels et de loisirs et au lieu-dit « *Le Magnassou* » où sont situés la gendarmerie, la déchetterie, le centre hospitalier et la caserne des pompiers.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autre que :

- a) Les constructions d'intérêt collectif ainsi que leurs extensions, constructions et installations annexes,
- b) Les extensions des constructions d'intérêt collectif existantes,
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics,
- d) Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone, dans la limite de 200 m² de surface de plancher,
- e) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- f) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

est interdite.

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

Non réglementé.

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

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minima suivants :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies à aménager ou à créer devront avoir au moins **8 mètres** de plate-forme (chaussée + accotement ou trottoir).

Dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de 5,50 mètres.

Les fonds d'impasse (même si la voie est provisoirement en impasse dans le cas d'un aménagement en plusieurs phases) doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre le retournement des véhicules de secours d'incendie et de services).

Cheminements piétons :

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique à laquelle ils se raccordent.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Un pré-traitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par l'exploitant du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales .Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales .En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

AUTRES RESEAUX

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à **15 mètres** au moins de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, dans le cas suivant :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci dessus.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **6 mètres**.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci dessus.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **12 mètres**.

ARTICLE UE 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60%** de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'éégout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

REGLES

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **10 mètres**.

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

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

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

TOITURES

La pente des toitures doit être entre 25% et 40%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire.

Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception des toitures terrasses (partielles ou non) qui sont autorisées.

L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être réalisés en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit par un mur plein ou mur bahut réalisé en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,

dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **2,00 mètres** en limite séparative et **1 mètre 60** en limite du domaine public.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

EQUIPEMENTS TECHNIQUES PRIVES

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ANNEXES

Les abris d'aspect métalliques et les constructions précaires sont interdits.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES LIBRES

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

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

Non réglementé.

ZONE UX

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux.

Il s'agit de zones localisées aux lieux-dits « *Les Granges* », « *Lavalade* », « *Les Grands Champs* » et « *Petit Acaud* ».

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les occupations ou utilisations du sol non soumises à des conditions particulières conformément à l'article UX2.

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

Les occupations et utilisations des sols désignés ci-après peuvent être autorisées à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (commerce, artisanat, industrie, entrepôt ou bureaux) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- a) les constructions et installations à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique,
- b) les installations et constructions liées aux installations classées correspondant à l'activité économique précitée,
- c) les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone, dans la limite de 200 m² de surface de plancher,
- d) l'extension des constructions à usage d'habitation existantes avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U. dans une limite de 25 % de la surface de plancher déjà existante,
- e) les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
 - les aires de stationnement et les dépôts de véhicules,
 - les affouillements et exhaussements du sol.
- f) les pylônes pour l'émission - réception des signaux radio-électriques,
- g) les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...),
- h) les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- i) les éoliennes,
- j) les clôtures.

ARTICLE UX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public , soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minima suivants :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Les voies à aménager ou à créer devront avoir au moins **8 mètres** de plate-forme (chaussée + accotement ou trottoir).

Dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de 5,50 mètres.

Les voies en impasse (même si la voie est provisoirement en impasse dans le cas d'un aménagement en plusieurs phases) devront être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT
--

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées :

a. Dispositions générales

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Un pré-traitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par l'exploitant du réseau.

b. Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

En outre, les dispositifs devront être conçus et établis de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

c. Dans les autres cas

L'installation de dispositifs d'assainissement non collectifs peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

AUTRES RESEAUX

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol, ...) permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementé dans le autres cas.

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

Les constructions doivent être implantées à **15 mètres** au moins de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, dans le cas suivant :

- si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci dessus.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **6 mètres**.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci dessus.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **12 mètres**.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

ARTICLE UX 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60%** de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'éégout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

REGLES

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **10 mètres**.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

1 – Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

2 – Constructions à usage d'habitation

TOITURES

Les constructions doivent être couvertes de tuile mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles type ondes marquées aspect vieilli, lorsque la pente est inférieure à 45 %,
- tuiles type plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toiture selon des pentes différentes peut être appliquée dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées.

Dans le cas de réhabilitation, les pentes d'origine devront être respectées.

Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faitage sur la limite.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect ton naturel, aspect vieilli.

L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.

Les toitures-terrasses sont autorisées dès leur qu'elles ont pour fonction un stationnement privé.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être réalisés en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal,
 - soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
 - soit par un mur plein ou mur bahut réalisé en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,
- dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **2,00 mètres** en limite séparative et **1 mètre 60** en limite du domaine public.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

EQUIPEMENTS TECHNIQUES PRIVES

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ANNEXES

Les abris d'aspect métalliques et les constructions précaires sont interdits.

ARTICLE UX 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé la réalisation sur le terrain d'assiette au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par habitation.
- Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de la construction.
- Pour les autres établissements à usage d'activité, une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Le stationnement n'est pas réglementé dans les autres cas.

ARTICLE UX 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES LIBRES

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

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

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte : d'habitat, de commerces, de bureaux et d'artisanat, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif. Les secteurs concernés par ce classement sont « *Lavalade* », « *Chez Bardot* », « *Labalganie* » et « *Chez Chevillie* ».

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :

- soit sous forme d'opération d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.

Cette zone comprend deux secteurs :

- **secteur 1AU1** : secteur correspondant à terme à l'extension de la zone urbaine UC,
- **secteur 1AU2** : secteur correspondant à terme à la réalisation d'un éco-quartier.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes, changements de destination ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- b) Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'activité artisanale **dans le secteur 1AU2**.
- c) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- d) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dès lors que cette implantation est temporaire (maximum 12 mois).
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les installations d'élimination de déchets,
 - les parcs d'attraction ouverts au public.
- h) Les constructions isolées à l'exception de celles, indiquées à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

1- Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement de l'ensemble de la zone et d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation de la zone définies dans la pièce n° 3b, sont admises les constructions et installations isolées à usage de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2- Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

Lorsque :

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif (lorsqu'il existe) à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
- les constructions sont réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation,

Sont admises :

Les constructions destinées :

- à l'habitation,
- à l'activité artisanale, **en dehors du secteur 1AU2** et à condition de ne pas créer de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage,
- aux équipements d'intérêt collectif, ou d'intérêt public,
- à l'hôtellerie,
- aux commerces et aux bureaux,

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minima suivants :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies à aménager ou à créer devront avoir **7 mètres** de plate-forme (chaussée + accotement ou trottoir) si la voie est à double sens et de **5 mètres** si elle est à sens unique.

Dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de **5 mètres** si la voie est à double sens et de **3 mètres** si elle est à sens unique.

Les aménagements des voies et cheminements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur et leur revêtement que par leur pente.

Cheminements piétons :

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique à laquelle ils se raccordent.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées :

En secteur 1AU1 :

a. Dispositions générales

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur .

Un pré-traitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par l'exploitant du réseau.

b. Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

En outre, les dispositifs devront être conçus et établis de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

c. Dans les autres cas

L'installation de dispositifs d'assainissement non collectifs peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

En secteur 1AU2 :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur .

Un pré-traitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par l'exploitant du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales .Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales .En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

AUTRES RESEAUX

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol, ...) permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur 1AU1 :

Les constructions doivent être implantées à **10 mètres** au moins de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure,
- le long des voies créées dans des opérations d'ensembles de logements.

En secteur 1AU2 :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, dont l'alignement est en retrait, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

Des implantations en retrait de l'alignement peuvent toutefois être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots,
- Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci dessus.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En secteur 1AU1 :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

En secteur 1AU2 :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Elles doivent être implantées sur l'une au moins des limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques) dans une profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci dessus.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En secteur 1AU1 :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **6 mètres**.

En secteur 1AU2 :

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions n'est pas à usage d'habitation.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur la même unité foncière doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE 1AU 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AU1 :

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne peut excéder **50%** de la superficie de l'unité foncière.

Non réglementé dans les autres cas.

En secteur 1AU2 :

Non réglementé.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITIONS

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égoût des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale au faîtage de la construction.

REGLES

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé le long de la voie.

Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Le long des voies et emprises publiques, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **8 mètres**.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

TOITURES

Les constructions doivent être couvertes de tuile mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles type ondes marquées aspect vieilli, lorsque la pente est inférieure à 45 %,
- tuiles type plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toiture selon des pentes différentes peut être appliquée dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées.

Dans le cas de réhabilitation, les pentes d'origine devront être respectées.

Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faitage sur la limite.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect ton naturel, aspect vieilli.

L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

MENUISERIES

En secteur 1AU1 :

Le nuancier des teintes autorisées est le suivant :

Blanc – RAL 9003 – RAL 9016 – RAL 7032 – RAL 7038 – RAL 7044 – RAL 7036 – RAL 7042 – RAL 7005 – RAL 7003 – RAL 7014 – RAL 3003 – RAL 3004 – RAL 5014 – RAL 5024 - Bois brut.

Il est consultable en Mairie.

En secteur 1AU2 : non réglementé.

FACADE

En secteur 1AU1 :

Le nuancier des teintes autorisées est le suivant :

RAL 1001 – RAL 1013 – RAL 1015 – RAL 7032 – RAL 7035 – RAL 7038 – RAL 7044 – RAL 9010 – RAL 9003 – Bois brut.

Il est consultable en Mairie.

En secteur 1AU2 : non réglementé.

ELEMENTS PARTICULIERS DE FAÇADES

Les colonnades⁷ sont interdites.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas former saillie sur façade.

Les climatiseurs et les antennes paraboliques seront implantés en dehors de la ou des façades sur voie publique.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein. Ces clôtures pleines devront être réalisées en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit par un mur plein ou mur bahut⁸ réalisé en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,

dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **2,00 mètres** en limite séparative et **1 mètre 60** en limite du domaine public.

⁷Colonnade : alignement de colonnes, placées avec symétrie pour servir d'ornement à un édifice.

⁸Mur bas éventuellement surmonté d'une grille.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

EQUIPEMENTS TECHNIQUES PRIVES

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ANNEXES

Les abris d'aspect métalliques et les constructions précaires sont interdits.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé la réalisation sur le terrain d'assiette au moins :

- Pour les ensembles de 10 logements et plus, une place de stationnement par logement,
- Pour toute construction à usage d'activité ouverte au public (commerces de détail, bureaux, professions libérales, etc... en construction individuelle ou groupée) dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 300 m² : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de la construction.

Le stationnement n'est pas réglementé dans les autres cas.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES LIBRES

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol applicable au **secteur 1AU1** est fixé à **0,4**.

Le coefficient d'occupation du sol est non réglementé en **secteur 1AU2**.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En **secteur 1AU2**, les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ZONE 1AUpv

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à accueillir des panneaux photovoltaïques au sol et ou des éoliennes. Le secteur concerné par ce classement est « *Au dessus du Toupinier* ».

ARTICLE 1AU_{pv} 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations autres que :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ressources naturelles pour la production d'énergie solaire ou éolienne.
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...).
- d) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.
- e) Les clôtures.

sont interdites.

ARTICLE 1AU_{pv} 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU_{pv} 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minima suivants :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'installation ou de l'ensemble des constructions ou installations qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou installations qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Les voies à aménager ou à créer devront avoir au moins **8 mètres** de plate-forme (chaussée + accotement ou trottoir).

Dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de **5,50 mètres**.

Les voies en impasse (même si la voie est provisoirement en impasse dans le cas d'un aménagement en plusieurs phases) devront être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU_{pv} 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

AUTRES RESEAUX

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE 1AU_{pv} 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol, ...) permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AU_{pv} 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations doivent être implantées à **15 mètres** au moins de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 1AU_{pv} 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **6 mètres**.

ARTICLE 1AU_{pv} 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou d'une installation au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **6mètres**.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

ARTICLE 1AU_{pv} 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU_{pv} 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'éégout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

REGLES

La hauteur des constructions ou installations ne doit pas excéder **3 mètres**.

ARTICLE 1AU_{pv} 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être réalisés en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal,
 - soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
 - soit par un mur plein ou mur bahut réalisé en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,
- dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **2,00 mètres** en limite séparative et **1 mètre 60** en limite du domaine public.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ANNEXES

Les abris d'aspect métalliques et les constructions précaires sont interdits.

ARTICLE 1AU_{pv} 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AU_{pv} 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES LIBRES

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

ARTICLE 1AU_{pv} 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE 1AUX

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économique. Les secteurs concernés par ce classement sont « *Les Grands Champs* » et « *Petit Acaud* ».

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :

- soit sous forme d'opération d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.

Cette zone comprend deux secteurs :

- **secteur 1AUX1** : secteur d'implantation de constructions destinées aux bureaux, aux commerces et à l'hôtellerie,
- **secteur 1AUX2** : secteur d'implantation de constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt et à l'activité artisanale.

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes, changements de destination ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- b) Les constructions destinées :
 - à l'exploitation agricole,
 - à l'industrie, à la fonction d'entrepôt et à l'activité artisanale artisanat et industrie, **en secteur 1AUX1**,
 - aux bureaux, aux commerces et à l'hôtellerie, **en secteur 1AUX2**.
- c) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- d) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- g) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage, hormis **en secteur 1AUX2**,
 - les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques, **hormis en secteur 1AUX2**,
 - les installations d'élimination de déchets,
 - les parcs d'attraction ouverts au public.

ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations des sols désignés ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (industrielle, artisanale, commerciale ou de bureaux) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1- Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises les constructions à usage :

- de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de clôture et de mur de soutènement.

2- Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

Lorsque :

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif (lorsqu'il existe) à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
- les constructions sont réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation,

Sont admises :

- a) les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique,
- b) les installations classées pour la protection de l'environnement correspondant aux besoins de la dite activité,
- c) les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone, dans la limite de 200 m² de surface de plancher, et à condition d'être incluses dans le volume d'un des bâtiments de la zone.
- d) les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,
- e) les aires de stationnement,
- f) les dépôts de véhicules, **en secteur 1AUX2**,
- g) les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,

- h) les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...),
- i) les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques, **en secteur 1AUX2**.

ARTICLE 1AUX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minima suivants :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Les voies à aménager ou à créer devront avoir au moins **8 mètres** de plate-forme (chaussée + accotement ou trottoir).

Dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de **5,50 mètres**.

Les voies en impasse (même si la voie est provisoirement en impasse dans le cas d'un aménagement en plusieurs phases) devront être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées :

En secteur 1AUX1 :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur .

Un pré-traitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par l'exploitant du réseau.

En secteur 1AUX2 :

L'installation de dispositifs d'assainissement non collectifs peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales .Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales .En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

AUTRES RESEAUX

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE 1AUX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En secteur 1AUX1 :

Non réglementé.

En secteur 1AUX2 :

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol, ...) permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à **15 mètres** au moins de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci dessus.

ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **6 mètres**.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci dessus.

ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **12 mètres**.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

ARTICLE 1AUX 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60%** de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITIONS

*La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'éégout du toit.
Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.*

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

REGLES

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **10 mètres**.

ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être réalisés en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit par un mur plein ou mur bahut réalisé en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,

dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **2,00 mètres** en limite séparative et **1 mètre 60** en limite du domaine public.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

EQUIPEMENTS TECHNIQUES PRIVES

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ANNEXES

Les abris d'aspect métalliques et les constructions précaires sont interdits.

ARTICLE 1AUX 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé la réalisation sur le terrain d'assiette au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par habitation.

- Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de la construction.
- Pour les autres établissements à usage d'activité, une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Le stationnement n'est pas réglementé dans les autres cas.

ARTICLE 1AUX 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES
--

ESPACES LIBRES

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Cette zone est concernée pour partie par l'Atlas des zones inondables de la Dronne (*source : Atlas des zones inondables de la Dronne*).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les occupations ou utilisations du sol non soumises à des conditions particulières conformément à l'article A 2.

De plus, pour les terrains concernés par la trame inondable de la Dronne sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article A2.

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

En dehors du secteur inondable de la Dronne, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

- a) Les constructions, installations, affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation agricole,
- b) les constructions, installations, affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- c) La restauration ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole,
- d) Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole (lorsque la résidence sur l'exploitation est strictement indispensable à l'exercice de l'activité agricole), à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ; leurs implantations seront à étudier au cas par cas suivant la topographie, l'organisation de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante,
- e) les annexes des constructions autorisées dans la zone,
 - les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés :
 - aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole
- f) L'entretien et la restauration des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L123-1-5 7ème alinéa) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.
- g) Les pylônes pour l'émission- réception de signaux radio-électriques .
- h) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ressources naturelles pour la production d'énergies (photovoltaïques, éoliennes, unités de méthanisation,...) à condition que ces énergies produites soient uniquement nécessaires à une activité agricole située dans la zone.
- i) Les démolitions.

Dans le secteur couvert par la trame zone inondable de la « Dronne », les constructions et utilisations du sol autorisées en zone A ne seront autorisées que dans les cas et conditions suivants :

→ en zone d'aléa fort :

Pour les constructions et installations existantes :

- les extensions dès lors qu'elles n'excèdent pas 15 m² pour une habitation et 50 m² pour d'autre usages,
- la réhabilitation des équipements publics existants et leur extension dès lors que l'espace correspondant ne peut pas être localisé ailleurs, que les locaux créés sont adaptés au risque de crue, que les locaux existants n'accueillent pas de personnes à faible mobilité ou des enfants et qu'ils ne remplissent pas un rôle important au moment des crises,
- les travaux d'entretien et de gestion courants sous réserve de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux,
- la reconstruction totale ou partielle, dans la limite de l'emprise au sol et de la surface de la construction initiales, de tout ou partie d'édifice détruit ou démolie autre que par inondation et à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité (implantation différente, mise hors d'eau,...),
- les clôtures sous réserve de permettre un écoulement de l'eau,

Pour les constructions et installations nouvelles :

- les piscines sous réserve qu'elles soient balisées et n'entraînent pas d'aménagement hors-sol,
- les clôtures sous réserve de permettre un écoulement de l'eau,

→ en zone d'aléa moyen et faible :

Pour les constructions et installations existantes :

- les extensions, changements de destination et la réalisation d'annexes aux bâtiments existants,

- la réhabilitation des équipements publics existants et leur extension dès lors les locaux existants n'accueillent pas de personnes à faible mobilité ou des enfants et qu'ils ne remplissent pas un rôle important au moment des crises,
- les travaux d'entretien et de gestion courants sous réserve de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux,
- la reconstruction totale ou partielle, dans la limite de l'emprise au sol et de la surface de la construction initiales, de tout ou partie d'édifice détruit ou démoli autre que par inondation et à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité (implantation différente, mise hors d'eau,...),
- les clôtures sous réserve de permettre un écoulement de l'eau.

Pour les constructions et installations nouvelles :

- les clôtures sous réserve de permettre un écoulement de l'eau.

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

ACCES

Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minima suivants :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie,
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie,
- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de **3 mètres**.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

a. Dispositions générales

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Un pré-traitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par l'exploitant du réseau.

b. Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

En outre, les dispositifs devront être conçus et établis de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

c. Dans les autres cas

L'installation de dispositifs d'assainissement non collectifs peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Dans tous les cas, en sortie de terrain le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

AUTRES RESEAUX

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol, ...) permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementée dans les autres cas.

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

Les constructions doivent être implantées à **15 mètres** au moins de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci dessus.

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

1) Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à **6 mètres**, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- les extensions, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- les annexes, dans ce cas la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder **3,50 mètres**.
- les bâtiments agricoles s'il ne s'agit pas d'installations classées. Dans ce cas, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder **3,50 mètres**.
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

2) Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci dessus

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à **12 mètres**. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée. Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.

REGLES

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder **9 mètres**.

Toutefois dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de un mètre.

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

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

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

1 – Constructions à usage d'habitation

TOITURES

Les constructions doivent être couvertes de tuile mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles type ondes marquées aspect vieilli, lorsque la pente est inférieure à 45 %,
- tuiles type plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toiture selon des pentes différentes peut être appliquée dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées.

Dans le cas de réhabilitation, les pentes d'origine devront être respectées.

Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faitage sur la limite.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect ton naturel, aspect vieilli.

L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.

Les toitures-terrasses sont autorisées dès leur qu'elles ont pour fonction un stationnement privé.

MENUISERIES

Le nuancier des teintes autorisées est le suivant :

Blanc – RAL 9003 – RAL 9016 – RAL 7032 – RAL 7038 – RAL 7044 – RAL 7036 – RAL 7042 – RAL 7005 – RAL 7003 – RAL 7014 – RAL 3003 – RAL 3004 – RAL 5014 – RAL 5024 - Bois brut.

Il est consultable en Mairie.

FACADE

Le nuancier des teintes autorisées est le suivant :

RAL 1001 – RAL 1013 – RAL 1015 – RAL 7032 – RAL 7035 – RAL 7038 – RAL 7044 – RAL 9010 – RAL 9003 – Bois brut.

Il est consultable en Mairie.

ELEMENTS PARTICULIERS DE FAÇADES

Les colonnades⁹ sont interdites.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas former saillie sur façade.

Les climatiseurs et les antennes paraboliques seront implantés en dehors de la ou des façades sur voie publique.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein. Ces clôtures pleines devront être réalisées en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit par un mur plein ou mur bahut¹⁰ réalisé en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,

dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **2,00 mètres** en limite séparative et **1 mètre 60** en limite du domaine public.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

EQUIPEMENTS TECHNIQUES PRIVÉS

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ANNEXES

Les abris d'aspect métalliques et les constructions précaires sont interdits.

2 - Constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

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

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

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

⁹Colonnade : alignement de colonnes, placées avec symétrie pour servir d'ornement à un édifice.

¹⁰Mur bas éventuellement surmonté d'une grille.

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

Non réglementé.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs de risques naturels.

Elle comprend deux *secteurs* :

- **Np** : secteur correspondant pour l'essentiel à la Vallée de la Dronne, classée en zone Natura 2000,
- **NL** : secteur à vocation d'activités de loisirs.

Cette zone est concernée pour partie par l'Atlas des Zones Inondables de la Dronne (source : AZI de la Dronne). Aussi, les dispositions définies dans le document « la doctrine et préconisation de la Mise en zone inondable » devront être prises en compte (document annexé au rapport de présentation).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les occupations ou utilisations du sol non soumises à des conditions particulières conformément à l'article N1 2, ainsi que les changements de destination.

En secteur **Np**, toute occupation ou utilisation des sols est interdite.

De plus, pour les terrains concernés par la trame inondable de la Dronne sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article N2.

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

En dehors du secteur inondable de la Dronne, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

- a) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
 1. La réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes,
 2. Le changement de destination des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du P.L.U.,
 3. L'extension des bâtiments existants. La surface au sol réalisée en extension ne pourra excéder 50 m²,
 4. Sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :
 - les annexes,
 - les piscines.
- b) Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone,
- c) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif notamment les ouvrages routiers, sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques,
- d) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction ou de démolition et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation,
- e) Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone, et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques,
- f) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- g) L'entretien et la restauration des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L123-1-5 7ème alinéa) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.
- h) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations existants ou autorisés ci-dessus.
- i) Les démolitions.

En secteur **NL** sont seules autorisées les installations et constructions destinées :

- aux bâtiments d'intérêt collectif,
- aux commerces,
- à l'hôtellerie,
- aux loisirs,

ainsi que les PRL,

à condition que ces constructions et installations ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

Dans le secteur couvert par la trame zone inondable de la « Dronne », les constructions et utilisations du sol autorisées en zone N ne seront autorisées que dans les cas et conditions suivants :

→ en zone d'aléa fort :

Pour les constructions et installations existantes :

- les extensions dès lors qu'elles n'excèdent pas 15 m² pour une habitation et 50 m² pour d'autre usages,
- la réhabilitation des équipements publics existants et leur extension dès lors que l'espace correspondant ne peut pas être localisé ailleurs, que les locaux créés sont adaptés au risque de crue, que les locaux existants n'accueillent pas de personnes à faible mobilité ou des enfants et qu'ils ne remplissent pas un rôle important au moment des crises,

- l'extension des aires de jeux et de sport, sous réserve que leurs équipements ne perturbent pas l'écoulement des eaux et n'aient pas d'effets aggravants sur l'aléa d'inondation et que les aménagements au sol soient conçus pour résister aux effets de la crue,
- les travaux d'entretien et de gestion courants sous réserve de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux,
- la reconstruction totale ou partielle, dans la limite de l'emprise au sol et de la surface de la construction initiales, de tout ou partie d'édifice détruit ou démoli autre que par inondation et à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité (implantation différente, mise hors d'eau,...),
- les clôtures sous réserve de permettre un écoulement de l'eau,
- en **secteur NL** : la modernisation des terrains de camping sous condition de ne pas en augmenter la capacité.

Pour les constructions et installations nouvelles :

- la création d'aires de jeux et de sports sous réserve que leurs équipements ne perturbent pas l'écoulement des eaux et n'aient pas d'effets aggravants sur l'aléa d'inondation et que les aménagements au sol soient conçus pour résister aux effets de la crue,
- les piscines sous réserve qu'elles soient balisées et n'entraînent pas d'aménagement hors-sol,
- les clôtures sous réserve de permettre un écoulement de l'eau,
- en **secteur NL** : la création, sur les terrains de camping, de bâtiments à vocation sanitaire.

→ en zone d'aléa moyen et faible :

Pour les constructions et installations existantes :

- les extensions, changements de destination et la réalisation d'annexes aux bâtiments existants,
- la réhabilitation des équipements publics existants et leur extension dès lors les locaux existants n'accueillent pas de personnes à faible mobilité ou des enfants et qu'ils ne remplissent pas un rôle important au moment des crises,
- l'extension des aires de jeux et de sport, sous réserve que leurs équipements ne perturbent pas l'écoulement des eaux et n'aient pas d'effets aggravants sur l'aléa d'inondation et que les aménagements au sol soient conçus pour résister aux effets de la crue,
- les travaux d'entretien et de gestion courants sous réserve de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux,
- la reconstruction totale ou partielle, dans la limite de l'emprise au sol et de la surface de la construction initiales, de tout ou partie d'édifice détruit ou démoli autre que par inondation et à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité (implantation différente, mise hors d'eau,...),
- les clôtures sous réserve de permettre un écoulement de l'eau.

Pour les constructions et installations nouvelles :

- la création d'aires de jeux et de sports sous réserve que leurs équipements ne perturbent pas l'écoulement des eaux et n'aient pas d'effets aggravants sur l'aléa d'inondation et que les aménagements au sol soient conçus pour résister aux effets de la crue,
- les clôtures sous réserve de permettre un écoulement de l'eau.

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

ACCES

Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minima suivants :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie,
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie,
- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de **5 mètres**.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

a. Dispositions générales

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Un pré-traitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par l'exploitant du réseau.

b. Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

En outre, les dispositifs devront être conçus et établis de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

c. Dans les autres cas

L'installation de dispositifs d'assainissement non collectifs peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Dans tous les cas, en sortie de terrain le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

AUTRES RESEAUX

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol, ...) permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementée dans les autres cas.

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

Les constructions doivent être implantées à **15 mètres** au moins de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci dessus.

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

a. Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 6 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- les extensions, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- les annexes, dans ce cas la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder **3,50 mètres**.
- les bâtiments agricoles s'il ne s'agit pas d'installations classées. Dans ce cas, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder **3,50 mètres**.
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

b. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci dessus

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur NL, l'emprise au sol est fixée à **10%** de l'emprise totale du terrain d'assiette du projet.

Ailleurs, non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.

REGLES

1) Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé.

2) Pour l'extension des constructions existantes :

La hauteur de l'extension ne doit pas excéder de plus d'un mètre celle du bâtiment existant.

3) Pour les annexes des constructions existantes ou autorisées dans la zone :

La hauteur de doit pas dépasser **3 mètres**.

4) Pour les constructions et installations autorisées dans le secteur NL :

La hauteur de doit pas dépasser **7 mètres**.

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

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

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

1 – Constructions à usage d'habitation

TOITURES

Les constructions doivent être couvertes de tuile mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles type ondes marquées aspect vieilli, lorsque la pente est inférieure à 45 %,
- tuiles type plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toiture selon des pentes différentes peut être appliquée dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées.

Dans le cas de réhabilitation, les pentes d'origine devront être respectées.

Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faitage sur la limite.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect ton naturel, aspect vieilli.

L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.

Les toitures-terrasses sont autorisées dès leur qu'elles ont pour fonction un stationnement privé.

MENUISERIES

Le nuancier des teintes autorisées est le suivant :

Blanc – RAL 9003 – RAL 9016 – RAL 7032 – RAL 7038 – RAL 7044 – RAL 7036 – RAL 7042 – RAL 7005 – RAL 7003 – RAL 7014 – RAL 3003 – RAL 3004 – RAL 5014 – RAL 5024 - Bois brut.

Il est consultable en Mairie.

FACADE

Le nuancier des teintes autorisées est le suivant :

RAL 1001 – RAL 1013 – RAL 1015 – RAL 7032 – RAL 7035 – RAL 7038 – RAL 7044 – RAL 9010 – RAL 9003 – Bois brut.

Il est consultable en Mairie.

ELEMENTS PARTICULIERS DE FAÇADES

Les colonnades¹¹ sont interdites.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas former saillie sur façade.

Les climatiseurs et les antennes paraboliques seront implantés en dehors de la ou des façades sur voie publique.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein. Ces clôtures pleines devront être réalisées en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit par un mur plein ou mur bahut¹² réalisé en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,

dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **2,00 mètres** en limite séparative et **1 mètre 60** en limite du domaine public.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

¹¹ Colonnade : alignement de colonnes, placées avec symétrie pour servir d'ornement à un édifice.

¹² Mur bas éventuellement surmonté d'une grille.

EQUIPEMENTS TECHNIQUES PRIVES

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ANNEXES

Les abris d'aspect métalliques et les constructions précaires sont interdits.

2 - Constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysagé destiné à réduire leur impact dans le paysage.

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

Non réglementé.